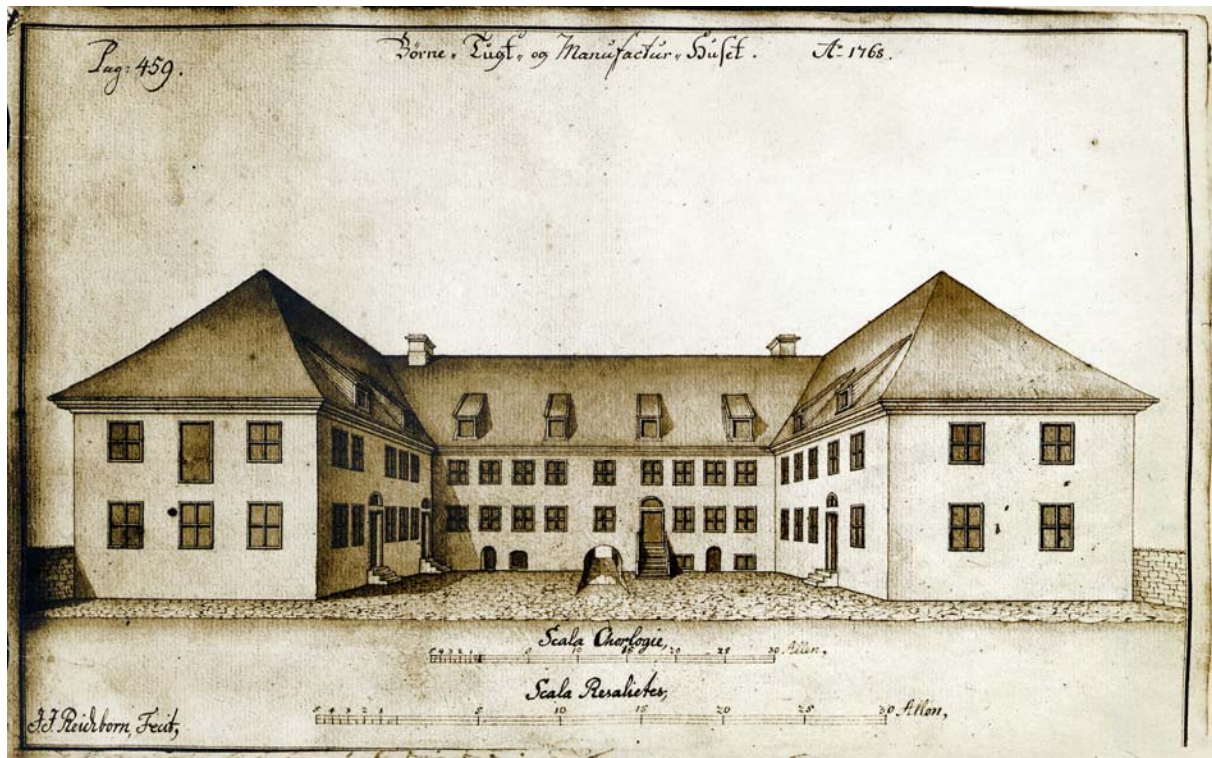


Eiendomsmarkedet i Bergen 1686 – 1802



En undersøkelse av eiendomsforhold og eiendomsmarkedet i Bergen i perioden 1686-1802

Bjørn – Arvid Bagge
Masteroppgave i historie
Våren 2007
Historisk institutt
Universitetet i Bergen

Forside-illustrasjon: Manufakturhuset. Tegnet av Byggmester J.J. Reichborn i 1768.
Kilde: Bildesamlingen. UBB.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	s. 1
1.2	Problemstillinger, avgrensninger og begrepsavklaring.....	s. 1
1.3	Kilder	s. 4
1.4	Forskningsstatus.....	s. 5
1.5	Metode.....	s. 9
1.6	Teori.....	s. 9
1.7	Moderniseringsindikatorer	s. 13
2	Det juridiske aspekt ved eiendomsmarkedet	s. 16
2.1	Avgrensninger og metode.....	s. 16
2.2	Kilder.....	s. 17
2.3	Konge og lokale styringsmakter – et føydalt eiendomsforhold?.....	s. 17
2.3.1	Reskripter knyttet til grunneiendomsforholdene i Bergen 1660-1700.....	s. 18
2.3.2	Konklusjon - eierskapet til bygrunnen 1660-1802.....	s. 22
2.4	Forholdet mellom Manufakturhuset og grunnleier.....	s. 23
2.4.1	Reskripter angående grunnleieforholdene 1660-1802.....	s. 24
2.4.2	Konklusjon - forholdet mellom Manufakturhus og grunnleier.....	s. 29
2.5	Juridiske aspekt ved eiendomsmarkedet i Bergen – oppsummering og konklusjon.....	s. 30
3	Det økonomiske aspekt ved eiendomsmarkedet.....	s. 31
3.1	Avgrensning og metode.....	s. 31
3.2	Grunneiendomsforholdene i Bergen 1608-1802.....	s. 31
3.2.1	Problemstillinger og kildemateriale knyttet til grunneieforholdene.....	s. 31
3.2.2	Avgrensning og metode.....	s. 31
3.2.3	Kildemateriale knyttet til grunneiendomsforholdene.....	s. 35
3.3	Grunneieforholdene 1686-1802.....	s. 38
3.3.1	Utviklingen av grunneieforholdene i rode 3, 14 og 19 1686-1781.....	s. 39
3.3.2	Foreløpige forklaringer knyttet til grunneistrukturen frem til 1781.....	s. 43
3.3.3	Grunneistrukturen 1781-1802.....	s. 45
3.3.4	Foreløpig konklusjon - en ny økonomisk tankegang eller eiendomsmarked?.....	s. 46
3.4	Grunnleie 1686-1802.....	s. 46
3.4.1	Utviklingen i grunnleieverdier i rode 3, 14 og 19 – perioden 1686-1802.....	s. 47
3.4.2	Grunnleiens økonomiske verdi på 1700-tallet.....	s. 50
3.4.3	Verdiutviklingen knyttet til rodenummer 3-19 fra 1676-1802	s. 52
3.4.4	Grunnleie - oppsummering og foreløpig konklusjon.....	s. 54
3.5	Grunneiendomsforholdene – konklusjon.....	s. 54
3.6	Bygningsstruktur og verdivurderinger knyttet til bygninger i rode 3, 14, og 19....	s. 55
3.6.1	Avgrensning og metode.....	s. 55
3.6.2	Kildemateriale knyttet til bygningsstrukturen.....	s. 55
3.6.3	Utviklingen i bygningsverdiene i perioden 1657 til 1802.....	s. 60
3.6.4	Foreløpige forklaringer angående bygningsgrunn- og verdiutvikling 1657 – 1802.....	s. 62
3.6.5	Utviklingen av bygningsverdi og inflasjon, ca. 1660-1800.....	s. 65
3.6.6	Verdivurderinger knyttet til det enkelte forsikringsobjekt i branntaksten 1778....	s. 66
3.6.7	Verdivurderinger av forskjellige bygningskategorier i rode 3, 14 og 19.....	s. 68
3.6.8	Bygningsverdier og verdivurderinger innen den enkelte rode i 1778.....	s. 70
3.6.9	Bygningsforholdene i rode 3, 14 og 19 – oppsummering og konklusjon.....	s. 75
3.7	Det økonomiske aspekt – oppsummering og konklusjon.....	s. 76
4	Det sosiale aspekt ved eiendomsmarkedet 1686–1802	s. 80
4.1	Problemstilling, avgrensning og metode.....	s. 80
4.2	Kildematerialet for undersøkelsen av det sosiale aspekt ved eiendomsmarkedet.....	s. 83

4.3	Den sosiale sammensetning i rode 3, 14 og 19	s. 85
4.3.1	Hovedpersoner i rode 3, 14 og 19 kategorisert etter folketellingen 1801.....	s. 87
4.4.	Huseierkartlegging og eie- og leieforholdene i rode 3, 14, 19.....	s. 88
4.4.1.	Huseiere i rode 3, 14 og 19 i folketellingen 1801.....	s. 89
4.4.2.	Huseiere og husleiere i rode 3, 14 og 19 i folketellingen 1801.....	s. 90
4.5	Det bergenske husleiemarkedet.....	s. 92
4.5.1	Husleie et generasjonsfenomen?.....	s. 92
4.5.2	Husleie – et forhold mellom likeverdige parter?.....	s. 93
4.5.3	Husleie etter geografisk fordeling.....	s. 96
4.5.4	Huseie – husleie, et ”symbiotisk” forhold?.....	s. 98
4.5.5	Oppsummering og konklusjon.....	s. 99
4.6	Eiendomsmarkedet og praktisk-økonomisk liv i Bergen på 1700-tallet.....	s. 100
4.6.1	Huseierskifter 1772-1778.....	s. 100
4.6.2	Eiendomssalg – endringer 1767-1800.....	s. 102
4.6.3	Offentlige auksjoner som bakgrunn for eierskifter.....	s. 104
4.6.4	En liten historie om huseie.....	s. 106
4.6.5	Oppsummering og konklusjon.....	s. 109
4.7	Det sosiale aspekt – oppsummering og konklusjon.....	s. 109
5	Det bergenske eiendomsmarked - konklusjon	s. 111
Tillegg A	Forkortelser	s. 116
Tillegg B	Litteratur og kilder	s. 117
B. 1	Litteratur og trykte kilder.....	s. 117
B. 2	Uttrykte kilder.....	s. 128
Tillegg C	Grunnlagmateriale	s. 131
C. 1	Grunnlagsmateriale til kapittel 3.....	s. 131
C. 2	Grunnlagsmateriale til kapittel 4.....	s. 134
Tillegg D	Kartmateriale.....	s. 137
D. 1	Rodekart over Bergen.....	s. 137
D. 2	Rode 3 – geografisk inndeling: Gater, sjøboder + bakgater.....	s. 138
D. 3	Rode 14 – geografisk inndeling: Gater, sjøboder + bakgater.....	s. 139
D. 4	Rode 19 – geografisk inndeling: ”Øvre”, ”Midtre”, ”Nedre” strøk.....	s. 140
Tillegg E	Bakgrunnsmateriale for Diplommaterialet.....	s. 141
E. 1	Kategorisering av UBs diplomsamling.....	s. 141
E. 2	Eksempel på grunnbrev.....	s. 141
E. 2.1	Grunnbrev før 1700.....	s. 141
E. 2.2	Auksjonsskjøte midten av 1700 – tallet.....	s. 142
E. 2.3	Salgsbrev slutten av 1700 – tallet.....	s. 144

1 Innledning

Samfunnsforskeren Ferdinand Tönnies beskriver i sitt hovedverk ”*Gemeinschaft und Gesellschaft*” (1887) overgangen fra det førmoderne til det moderne samfunn.¹ Det førmoderne samfunn er preget av Gemeinschaft, kjennetegnet ved nære og følelsesmessige bånd mellom mennesker, som gjerne finnes i familien, i samme bygd, menighet eller laug.² Økonomien her preges av tette bånd, hvor felleseie, og en jordbruksorientert husholdsøkonomi dominerer et lokalsamfunnsorientert markedssenter.³ Overgangen til det moderne samfunn skaper Gesellschaft. Denne samfunnstypen kjennetegnes ved at menneskelige relasjoner preges av forholdet mellom markedsdeltakere, avtalepartnere, rettslige subjekter og forholdet mellom samfunnsklassene.⁴ Kapitalistene, innehavere av penger som lar seg forøke, er enerådende i Gesellschaft. Den frie arbeider er uten eiendom, arbeids- og næringsmidler, og pengene han mottar for arbeidskraften sin må byttes mot disse fornødenhetene.⁵ Markedet har en fri markedsøkonomi orientert mot lønnsomhet, der alle aktører i systemet er handelsmenn som vil kalkulere forholdet mellom pris og utlegg.⁶

Bakgrunnen for, og utviklingen av *en type* moderne marked er utgangspunktet for denne masteroppgaven. Tema vil være utviklingen av et moderne eiendomsmarked i Bergen. Her undersøkes i hvilken grad det skjer en endring fra en førmoderne til en moderne Gesellschaft-tankegang i eiendomsmarkedet i Bergen i perioden 1686-1802. Gir en endring i økonomisk tenkemåte seg utslag i endret handlingsmønster blant de økonomiske aktørene i et *eiendomsmarked*?

1.2 Problemstillinger, avgrensninger og begrepsavklaring

Med eiendomsmarked forstås her et marked hvor omsetning og leietransaksjoner knyttet til grunn og hus finner sted. Denne utviklingen belyses ut fra *et juridisk, et økonomisk og et sosialt aspekt*. Til hvert av aspektene vil det høre forskjellige typer problemstillinger og kildemateriale. Skillet mellom det juridiske, økonomiske og det sosiale aspekt er ikke alltid like åpenbart. Hensikten med å velge denne inndelingen er å skape skiller som gir oversiktlige variabler å arbeide med. Å skille den juridiske side ut ved å basere den på regelverket går greit. Med det økonomiske aspekt vektlegges objekter/transaksjoner for grunn og bygninger. Det sosiale aspekt dreier seg om forhold som knytter seg direkte til de menneskelige relasjoner mellom eier og leier av grunn og bygninger.

Med *det juridiske aspektet* ved eiendomsmarkedet menes det juridisk/rettslige regelverk som er med å fastsette de offentlige rammer rundt eiendomsmarkedet.

¹ Østerberg 1976: Tönnies, Ferdinand: <http://www.norgeslexi.com/palex/alfabetet/t/t11.html> (Lest 21/10-06)

² Østerberg 1978 s. 12, Tönnies 1978 s. 71-73.

³ Tönnies 1963, s. 78-79.

⁴ Tönnies 1978, s. 79.

⁵ Tönnies 1978, s. 84-86.

⁶ Tönnies 1963, s.78-80.

Den overordnede problemstilling er om lovverket viser noen endring med hensyn til eiendomsforholdene i Bergen. Herunder hører viktige problemstillinger knyttet til eierskapet til byggrunnen, og hva lovverket sier om forholdet mellom grunneier og grunnleier

Med *det økonomiske aspekt* menes hvilke økonomiske forhold som preger eiendomsmarkedet. Den overordnede problemstilling er om det eksisterer et eiendomsmarked, hvordan dette utvikler seg og hva som er omsetningsenhetene i dette. Herunder er det to hovedtema som dominerer: grunneiendom og bygninger. Under grunneiendom undersøkes utviklingen i grunneie og grunnleie i periode 1686-1802. Det sentrale spørsmålet er: hvordan er grunneierstrukturen, utviklingen i denne, og hva kan den si om eiendomsmarkedet i løpet av perioden. En annen problemstilling knyttet til grunneiendomsforholdene er grunnleien, dens omfang og verdiutvikling og hvilken betydning den har for et eiendomsmarked. Kapittelets andre hovedtema er bygningene. Her er to viktige problemstillinger. Hvordan er verdiutviklingen i bygningsmassen, og hvordan er bygningsstrukturen.

Med *det sosiale aspekt* siktes det til problemstillinger knyttet til eiendomsmarkedet og de menneskelige aktører. Hvordan er den sosiale struktur i eiendomsforholdene? Hva er viktige trekk ved eiendomsstrukturen? Hvordan gjenspeiler eiendomsstrukturen den sosiale strukturen? En annen viktig problemstilling knyttet til det sosiale aspekt gjelder eierskifter. Hvor vanlig er eiendomsoverføringer, skjer det endringer i disse over tid, og hva er viktige trekk ved et eierskifte? En gjennomgang av disse problemstillingene kan gi indikasjoner på strukturen og utviklingen i eiendomsforhold og eiendomsmarked i Bergen på 1700-tallet.

Grunnboken for Manufakturhuset 1686-1696 og bygningsavgiften 1802 avgrenser denne fremstillingen i tid til perioden 1686-1802. Dette vil vise utviklingen i det bergenske eiendomsmarkedet fra slutten av 1600- til begynnelsen av 1800-tallet. For å sette perioden inn i et større tidsperspektiv vil det enkelte steder i tillegg bli brukt både eldre og yngre kildemateriale.

Rodesystemet, som er utgangspunktet for organiseringen av mye av kildematerialet i denne undersøkelsen, vil avgrense oppgaven romlig. Dette geografiske inndelingssystemet er sentralt for Bergens administrative organisering på 16-1700-tallet, og er basert på en inndeling av byen i roder.⁷ Byen er inndelt i 24 roder, og dette er utgangspunkt for å organisere og fordele administrative og militære plikter.⁸ Her er valgt å bruke rode 3, 14 og 19 som utgangspunkt for denne undersøkelsen. Rode 3, 14 og 19 gir en mulighet for å se på utviklingen i tre strøk som representerer forskjellige epoker i byens historie. Rode 3 hører til den nyere del av byen, ekspansjonsområdet rundt Nykirken.⁹ Rode 14 hører til Domkirken og er på samme måte som rode 3 knyttet til nyere byggrunn. Dette området er for en stor del tidligere klostergrunn som blir bebygget fra begynnelsen

⁷ Nedrebø 2001, s. 181-183, Solli 2006 (<http://bergis.uib.no/sources>, lest 15/8-06).

⁸ Nedrebø 2001 s. 181-183.

⁹ Ersland 1989, s. 41-42.

av 1600-tallet.¹⁰ Rode 19 hører til den eldre del av byen knyttet til Korskirken med nærhet til det gamle sentrum med rådhuset, Domkirken og Katedralskolen.¹¹ Dette utvalget representerer en populasjon, som kan gi noen indikasjoner på 1700-tallets eiendomsmarked i Bergen. Den romlige avgrensningen vil brytes når det foretas sammenligninger med Bergen by som helhet, eller med andre byer.

Figur 1.1. Bergen sentrum inndelt etter roder



Kilde: Bergen kommune

Den økonomiske endring fra førmoderne til moderne tid kan sees i lys av to viktige begreper i tillegg til Gemeinschaft /Gesellschaft: føydalisme og kapitalisme. Føydalisme betegnes av et skille mellom en militær elite og en bondebefolkning. Økonomien er basert på jordbruk og selvberging. Naturalhusholdningen dominerer og betaling foregår hovedsakelig i naturalia.¹² Et aristokrati kontrollerer jorden og kan kreve jordleie fra bøndene. Jordeieren bruker forskjellige former for tvang for å presse bøndene til andre ytelser som for eksempel arbeidsplikt.¹³ Føydalismen er en samfunnsform preget av bånd mellom ulike nivåer av over- og underordnede

¹⁰ Ersland 1989, s. 43-44.

¹¹ Helle 1982, s. 706. Ersland 1989, s. 44. Nedrebø, 2001, s. 182-183.

¹² Lunden, 1976, Føydalisme (<http://www.norgeslexi.com/paxlex/paxleksikon.html>, lest 10/8-06).

¹³ Dyrvik 1999, s. 238.

som har gjensidige avhengighetsbånd til hverandre. Under føydalismen blir overskuddet i liten grad reinvestert i ny virksomhet.

Det føydale (jord)eiendomssystemet er bygget opp som en hierarkisk kjede av eiendomsretter til grunnen. Nederst er den *ultimate vassal*, den personen som har bruksretten til grunnen, hans bruksrett blir kalt *dominium utile*. Den som står over i kjeden er *superior vassal* - har overeierskap i forhold til den ultimate vassal, og har en type eierskap i grunnen som i romersk rett er referert til som *dominium directum* – direkte eierskap. Dette overordnede eierskapet har en innehaverrettighet til grunnen som ikke kommer i konflikt med den ultimate vassals rettighet til grunnen, så lenge den ultimate vassal oppfyller de føydale betingelser som følger med grunnen. Den *superiore vassal* har sin eiendom i len med forpliktelser høyere oppe i kjeden. Øverst i alle føydale kjeder for eierskap er suverenen eller kongen, alt eierskap er utgått fra ham og hans eierskap er kalt *dominium eminens* (det ultimate eierskap).¹⁴

Det moderne samfunn er preget av fremveksten av *kapitalismen*. Både Karl Marx, Max Weber og senere liberale økonomer som Walt Rostow vil være enige i at kapitalisme er et økonomisk system hvor *produksjonsfaktorene* (jordarealer, produksjonsmidler og arbeidskraft) er i privat eie, og eierne er del av et markedsnett av kjøp og salg. Produksjonsmidlene eies av et mindretall, og flertallet får sin inntekt ved å selge sin arbeidskraft i et marked. Markedsøkonomiske mekanismer som tilbud og etterspørsel styrer det økonomiske liv.¹⁵

I det moderne eierskapet er den private eiendomsrett og eneeie/enerett sentralt. Med moderne juridisk ordbruk kan en si at *eiendom* er ethvert objekt som det kan knyttes eiendomsrett til.¹⁶ Med *eiendomsrett* forstås her summen av de rådigheter over en gjenstand som knytter seg til erverv av tingen. I prinsippet omfatter eiendomsrett bare den rådighet og de forpliktelser lovgivningen til enhver tid legger til erververen. Eiendomsretten spiller en sentral rolle i *rettssystemet*, og store deler av rettssystemet er innrettet på å definere og beskytte eiendomsretten. Systemet går altså ut på å fastlegge rammebetingelsene for hva som er den strategiske bruk av den rettelige rådighet. Gjennom *kredittpolitikken* reguleres for eksempel bruken av oppsamlet kapital for investering i nye produksjonsmidler, eventuelle nye eiendommer.¹⁷ Fordi lovgivningen er forskjellig for ulike typer av ting og for *forskjellige tidsepoker*, vil innholdet av eiendomsretten variere. Her henvises ellers til videre avgrensinger og begreper under det enkelte kapittel.

1.3 Kilder

Utgangspunktet for denne undersøkelsen er kildemateriale knyttet opp til rode 3, 4 og 19. Hovedvekten av kildematerialet som er valgt dekker perioden 1686 til 1802. Dette materialet

¹⁴ Land reform 1999, s. 2.

¹⁵ Marx 1995, s. 235-237., Weber 1986, s. 47-50, Rostow 1960, s. 17-20.

¹⁶ Aschehoug og Gyldendals Store norske leksikon 2005, b. 4 s. 336.

¹⁷ Brofoss 1976, Eiendomsrett: (<http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/c/e02.html>, lest 10/8-06).

inneholder Manufakturhusets grunnbøker 1686, 1753 og 1781 samt dets regnskaper. I tillegg brukes branntakstene fra 1772 og 1778, folketellingen fra 1801 og bygningsavgiften av 1802. Eiendomsdokumenter vil også utgjøre en viktig kilde, først og fremst grunnbrevene. For å kunne trekke linjer tilbake til 1650-årene vil det økonomiske kapittelet bruke formuetakseringen 1657 som går ut over perioden. Også det juridiske kapittelets kildemateriale, med eiendomsdokumenter, reskripter og forordninger vil gå ut over tidsavgrensningen da de gjerne ble gjeldende i lang tid.¹⁸ I tillegg til det tekstlige materialet er rodekartene for rode 3, 14 og 19 brukt for å få frem geografiske trekk ved byens eiendomsforhold.¹⁹ Når det gjelder en ytterligere presentasjon av kildemateriale finnes denne under det enkelte hovedkapittel.

1.4 Forskningsstatus

Tradisjonelt er det middelalderhistorikerne som har arbeidet med eiendomsforholdene i Bergen, da ofte i sammenheng med hvordan byen ble grunnlagt. Det er interessant å se hva middelalderhistorikerne har å si om eiendomsforholdene i Bergen i perioden, da de i tillegg til å bruke skriftlig materiale fra perioden 1500 - 1800 som kildegrunnlag, beskriver trekk ved eiendomsforholdene som er aktuelle for perioden.²⁰ Den retrospektive metode er i denne sammenheng mye brukt av bergenshistorikerne for å identifisere bygårdsnavn i middelalderen, og plassere dem i forhold til nyere bebyggelse.²¹

Christian Koren-Wiberg kombinerer bygningshistorie og topografiske spørsmål omkring grunneie og eiendomsforholdene til grunnen i sine arbeider fra 1908²² og 1921.²³

Koren-Wibergs ståsted er *strandstedsteorien*. Han ser byen som et resultat av en gradvis utvikling. Byen vokser frem av seg selv med utgangspunkt i bebyggelsen på Bryggen. Denne bebyggelsen er preget av en sterk konservativ tradisjon. Utgangspunktet for denne byggeskikken finner han i grunnen og grunneiendomsforholdene.²⁴ Grunnen er preget av sterkt oppdelte enheter bestående av hus og grunn. Ingen eier mer grunn enn den husene hans står på. Derfor blir det mange grunneiere til et grunnstykke. Mange grunneiere og oppstykket grunn gjør det umulig å endre byggemønsteret.²⁵ I senmiddelalderen utvikler det seg et system med forskjellige eiere av grunn og hus. Huseieren må betale grunnleie til grunneieren. Hus- og grunneier må være enige om

¹⁸ Ersland 1989, s. 22. (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07). Ersland påpeker at det finnes grunnbrev med over 100 års varighet.

¹⁹ Se tillegg D.1-D. 4.

²⁰ Geir Atle Ersland baserer for eksempel store deler av sin hovedoppgave om eiendomsforholdene i Bergen i senmiddelalderen på Manufakturhusets grunnbok fra 1686, og et utvalg av andre 15- og 1600 tallskilder (Ersland 1989).

²¹ Ersland 1994, s. 9. Yngvar Nielsens Bergenshistorie fra 1877 introduserer rekonstruksjon av det topografiske landskap i Bergen (Nilsen 1877), Helle 1982, Ersland 1994.

²² Koren-Wiberg 1908.

²³ Koren-Wiberg 1921.

²⁴ Koren-Wiberg 1908, s. 28-29, 1932 s. 51-53.

²⁵ Koren-Wiberg 1908, s. 21-22.

bygningmessige endringer skal dette la seg gjøre. Dette får en konserverende effekt på bebyggelsen.²⁶ Det mønsteret Koren-Wiberg finner for Bryggen, mener han også er det samme mønsteret som finnes i resten av byens eldre bebyggelse.²⁷

Ersland peker på svakheter med studiene til Koren-Wiberg. Koren-Wiberg baserer seg på studier av grunnleiebetalingen på 1700-tallet, og overser at leierne innen hver husgrunn betaler til samme grunneier. Grunnlaget for at gårdseiendommene i utgangspunktet er oppdelte, mener altså Ersland ikke er tilstede.²⁸

Bernt Lorentzens avhandling: ”*Gård og grunn i Bergen i middelalderen*” tar for seg mange av de samme problemstillingene som Koren-Wiberg arbeidet med. Lorentzen mener at mye av det som er skrevet om Bergens grunnleggelse og den eldste byen bare baserer seg på tidligere historikers gjetninger og ikke på en kritisk gjennomgang av kildene.²⁹ Lorentzens hensikt med sin kritiske kildegjennomgang er å finne ut hvordan den bergenske topografien var i middelalderen. Han ser hovedsakelig på den verdslige (profane) bebyggelsen.³⁰ Lorentzen konkluderer omtrent på samme måte som Koren-Wiberg, men skiller seg fra ham på ett punkt.

Byen kan ikke være et resultat av en gradvis utvikling, men må være et resultat av omfattende byreguleringer. Han mener at byen er et resultat av en *kongelig grunnleggelse*. Olav Kyrre stykket ut grunnen langs Vågen og gav den til private til odel og eie.³¹

Både Koren-Wiberg og Lorentzen forholder seg til begrepene grunn, grunneie, grunnleie og delt eiendomsrett. Dette er begreper som Knut Helle fortsetter å bruke i byhistorien. Helle mener å se en forskyvning i eiendomsforholdene til delt eiendomsrett på Bryggen midt på 1300-tallet. Hanseatene tar over flere og flere av stuene, mens grunnen for det meste blir værende på norske hender. Han antyder at dette må ha en sammenheng med reduksjonen i folketallet i Bergen på denne tiden.³² Helle ser videre på andre deler av byen og ser at den delte eiendomsretten også er vanlig der. Han henviser til Asgaut Steinnes som påviser slike eiendomsforhold til grunnen i Hollendergaten i 1550-årene.³³ Helle mener også å se at delt eiendomsrett er tilfelle i Vågsbunnen, Øvregaten og på Stranden, men ikke dominerende i hele byen i 1550-årene.³⁴

Anders Bjarne Fossen behandler tidlig moderne tid i Bergen bys historie, bind 2. Han har få henvisninger til eiendomsforholdene i byen eller begreper knyttet til disse.³⁵ Han er for eksempel bare kort inne på begrepet grunnleie i forbindelse med byens inntekter, og sier lite om

²⁶ Koren-Wiberg 1921, s. 36, 1932, s. 45.

²⁷ Ersland 1989, s. 9.

²⁸ Ersland 1994 s. 8-9.

²⁹ Lorentzen 1952, s. 10.

³⁰ Lorentzen 1952, s. 11, 19, 20.

³¹ Lorentzen 1952, s. 38-42.

³² Helle 1982, s. 722 – 728.

³³ Steinnes 1968.

³⁴ Helle 1982, s. 728.

³⁵ Fossen 1979.

eiendomsforholdene i tidlig moderne tid.³⁶ Hans fokus ligger i første rekke på tradisjonelle trekk knyttet til økonomi og administrasjon.

Ersland arbeider videre med problemstillinger knyttet til bygrunnen i sin hovedoppgave fra 1989: ”*Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmiddelalderen*”.³⁷ Ersland viser her utviklingen av grunneiendomsforholdene i Bergen fra middelalderen til utgangen av senmiddelalderen, altså ved inngangen til vår periode tidlig moderne tid. Han peker på at nesten alle tomter til privathus var leiegrunner.³⁸ Ersland viser at eiendomsfordelingen mellom kirke, private og offentlige endrer seg drastisk fra senmiddelalderen og frem til 1680- årene. Private grunneiere blir redusert fra 51 % til 27 % i perioden, kirkens grunneie fra 44% til 17 %, og byens grunneie gjennom Manufakturhuset øker fra 5% til 51%. På tross av denne dramatiske endringen i eiendomsforholdene, finner han ingen endring av selve *eiendomsstrukturen*, delt eiendomsrett til grunnen er fremdeles det dominerende trekk knyttet til grunn- og huseie.³⁹

Ersland forsetter arbeidet med eiendomsforholdene til byen i sin avhandling: ”*Kven eigde byen*”.⁴⁰ Ut fra sine studier mener Ersland å kunne påvise at det ikke foreligger noen delt eiendomsrett før 1350. Han mener årsakene til overgangen fra grunneiende huseiere til grunnleiende huseiere er flere. Agrarkrisen med manglende inntekter fra jordbruket virker inn da byeieendommer ble drevet som del av jordegods. Bergens branner gjorde det vanskelig og svært kostnadskrevenende å gjenreise hus. Utleie av grunnen til pengesterke byboere var et bedre alternativ. Redusert verdi på grunnleien som følge av inflasjon m.m. gjorde at den mistet mye av sin betydning som annet enn symbolsk leie.⁴¹

Arnt Olav Fidjestøl gir i sin hovedoppgave: ”*Bybuar og byeieendom*” en redegjørelse for grunneiendomsforholdene i Bergen på slutten av 1600-tallet.⁴² Fidjestøl støtter seg hovedsakelig på Erslands arbeider, og mener at over 50 % av eiendommene er i offentlig eie gjennom Manufakturhuset.⁴³ Han peker på at grunneier bare får en liten avgift for utleie av grunnen. Grunnleieren sitter på rettighetene til husene som er bygget på grunnen.⁴⁴ Når det gjelder huseie i Bergen befatter byhistorikerne seg lite med dette temaet. Fidjestøl derimot ser i sin hovedoppgave på befolkningsgrunnlaget for å drive husutleie. Ut fra kildematerialet mener han å se at en betydelig del av byens innbyggere, ca. 20 %, ikke bor i egne hus men må være leietakere, underforstått, de andre 80 % eier eller er deleiere i egne hus.⁴⁵

³⁶ Fossen, 1979, s. 83, 267, 358.

³⁷ Ersland 1989.

³⁸ Ersland 1989 s. 280.

³⁹ Ersland 1989, s. 252.

⁴⁰ Ersland 1994.

⁴¹ Ersland 1994, s. 225.

⁴² Fidjestøl 1995.

⁴³ Fidjestøl 1995 s. 33 -34.

⁴⁴ Fidjestøl 1995, s. 102.

⁴⁵ Fidjestøl 1995, s. 102.

Et par nyere arbeider som berører bygrunnen bør nevnes. Unni Langes hovedoppgave ”*Bygardar ved Vågen*” ser på, og finner forskjellige betydninger av bygårdsbegrepet ved å sammenligne strukturelle trekk ved utviklingen av Bryggen og Nordnessiden.⁴⁶ Gitte Hansens arkeologiske doktoravhandling ”*Bergen c 800-c 1170: The Emergence of a Town*” undersøker byens opprinnelse ut fra arkeologisk materiale og påpeker bymessige trekk tilbake til 1020-årene.⁴⁷

”*Vestlandets historie*” er interessant og bør nevnes som en dreining bort fra det Ole Degn kaller ”den norske lokalhistoriske modell”: Total historie innen avgrenset definert område, kronologisk inndelte fremstillinger av enkeltforfattere, og manglende emnemessige fremstillinger.⁴⁸ Relevant i vår sammenheng er at Ersland her presenterer en syntese for Vestlandets byhistoriske utvikling 1500-1850. Bergens dominans fører til at byutviklingen på Vestlandet kommer i perifere strøk i forhold til det sentrale Bergen.⁴⁹ Steinar Supphellen påpeker en byhistorisk interesse for større synteser på seminaret ”*Norske byhistorie – tid for syntese?*”⁵⁰ I 2006 forelå en slik bok: ”*Norske byhistorie – urbanisering gjennom 1300 år*”.⁵¹ Finn Einar Eliassen beskriver her perioden 1500-1800 som ”småbyenes storhetstid”. Eksport av norske råvarer og sjøfart vektlegges som grunnlag for nye småbyer, spesielt på Sør- og Østlandet.⁵²

Også med sin avhandling ”*Norske småbyføydalisme?*” presenterer Eliassen en byhistorisk syntese. Her undersøker Eliassen norske småbyer og antyder at disse er preget av en karakteristisk form for paternalisme.⁵³ Han mener å finne et særegent mønster for utleie av grunneiendom i småbyene.⁵⁴ Grunneieren bruker byene nærmest som egne bedrifter. Deler av bygrunnen brukes til næringsvirksomhet, deler stykkes opp og leies ut som husgrunn.⁵⁵ Husene bygges, kjøpes, finansieres og vedlikeholdes på kreditt.⁵⁶ Både kjøpmenn, arbeidsgivere og grunneiere investerer i husene for å beholde bybefolkningen. Misligholdte forpliktelser fører ikke til tap av hus, og sees i sammenheng med at samme mann ofte har rollen både som grunneier, arbeidsgiver og kjøpmann med utestående fordringer. Sannsynligvis blir huseiers arbeidskraft vurdert som viktigere enn husets verdi.⁵⁷ Dette skaper ofte tette personlige bånd som Eliassen mener kan minne om en form for ”småbyføydalisme.”⁵⁸

⁴⁶ Lange 1998.

⁴⁷ Hansen 2006.

⁴⁸ Degn 1998, s. 33-35.

⁴⁹ Ersland 2006.

⁵⁰ Supphellen 2000, s. 97-98.

⁵¹ Helle, et. al, 2006.

⁵² Solli 2006, <http://www.bt.no/meninger/kronikk/article311762.ece>, lest 20/4-07)

⁵³ Eliassen 1999. Paternalisme - betyr formynderi. : ”Jeg vet bedre enn deg hva som er best for deg, og dette gir meg rett til å bestemme for deg”. (Elster i Paxlex: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/p/p03.html>, lest 15/5-07).

⁵⁴ Eliassen 1999

⁵⁵ Eliassen 1999, s. 276.

⁵⁶ Eliassen, 1999, s. 250-51.

⁵⁷ Eliassen 1999, s. 254-256.

⁵⁸ Eliassen 1999, s. 272-273.

1.5 Metode

En undersøkelse av utviklingen av den juridiske siden av et eiendomsmarked i Bergen vil i første rekke basere seg på hvilke endringer som finnes i regelverk som reskripter og forordninger. I tillegg til disse påbudene fra København blir det også ved behov undersøkt forskjellige former for korrespondanse mellom de lokale myndigheter (stiftamtsmannen, magistraten, m.fl.). Hovedmetoden blir å tolke og sette disse dokumentene inn i en historisk ramme.

I det økonomiske og sosiale kapittelet vil det i hovedsak bli brukt kvantitative metoder, for å finne større mønstre og fellestrekk innen rodene. Kildematerialet er transkribert, sortert og innlagt i en Access-database. Herfra er det hentet ut data, som er utgangspunkt for tabellene og figurene som presenteres i oppgaven. Både tabeller og figurer er for en stor del bearbeidet og tilrettelagt i Excel-skjema. For å foreta arealberegninger, og få frem mønster i det kartbaserte materialet, er dataene innlagt og tilrettelagt for bruk i ArcGIS 9.2, en programvare spesielt tilrettelagt for å bearbeide empiriske data i forhold til geografisk materiale som feks. karter.⁵⁹ Rodekartene er bearbeidet og tilrettelagt for prosjektet "Det urbane landskap" ved Universitet i Bergen.⁶⁰ Både det økonomiske og sosiale kapittelet vil i tillegg til de større kvantitative presentasjonene ha en mindre og mer kvalitativ del, hvor eiendomsdokumenter, annonser, m.m. brukes for å se nærmere på viktige enkelttrekk ved eiendomsforholdene. For å undersøke disse tre hovedtema blir det med basis i den teoretiske delen av innledningen satt opp et sett av moderniseringsindikatorer for det moderne eiendomsmarkedet som skal prøves ut på forskjellige sider av kildematerialet. Når det gjelder valg av fremstillingsform vil presentasjonen av de kvantitative data veksle mellom tabeller, figurer eller diagrammer. Fremstillingsformen tar utgangspunkt i hva som vurderes å gi det beste bildet av undersøkelsesobjektet. For øvrig henvises til metodekapitler under det enkelte hovedtema for nærmere metodiske opplysninger.

1.6 Teori

Oppgavens teoretiske grunnlag utgjøres for en stor del av sentrale og klassiske samfunnsforskeres syn på markedet ved overgangen fra det førmoderne til det moderne samfunn. Marx, Tönnies og Weber er valgt på grunn av deres betydning for senere samfunnsforskere og historikere, Sjøberg for hans betydning for byhistorikerne, og Rostow for hans sentrale betydning for

⁵⁹ GIS er fellesbetegnelse på geografiske informasjonssystem av varierende innhold, som skal presentere geografiske data. (Arcgis grunnkurs modul 1, 2000-2006, s. kap. 2, s. 2-3.). ArcGIS – er det navnet som er brukt for å identifisere dataselskapet ESRIs gruppe med GIS-produkter, Dette systemet inkluderer Arcgis klient program, både komponenter, applikasjoner og datasoftware. ARCgis er ikke selv en GIS applikasjon, men heller et sett med programvareprodukter for å bygge Arcgis systemer som er tilpasset den enkeltes GIS Behov (Arcgis grunnkursmodul 1, 2000-2006, kap. 1, s. 1.).

⁶⁰ "Urbane landskap": hovedside: <http://bergis.uib.no/>.

moderniseringsteoretikerne.⁶¹ Fra dette overordnede teoretiske utgangspunkt abstraheres moderniseringsindikatorer som kan si noe om utviklingen i eiendomsmarkedet.⁶²

Karl Marx ser prosessen hvor arbeidere og produksjonsmidler skiller lag som forutsetningen for overgangen fra det føydale til det kapitalistiske samfunn: ”*Den opprinnelige akkumulasjon hadde omtrent samme rolle i sosialøkonomien som syndefallet i teologien*”.⁶³ Denne prosessen gjør jordbruksproduksjonen til kapital og bøndene til arbeidere. Landbefolkningen som blir jaget og ekspropriert, frigir arbeidere, deres livsmidler og arbeidsmateriale for industrikapitalen, og blir samtidig et innenlandsk marked.⁶⁴ I følge et tradisjonelt marxistisk perspektiv er kjennetegnet på utviklingen av et moderne kapitalistisk marked to dominerende nye varetyper *jordeiendom og arbeidskraft*.⁶⁵ Utviklingen av et grunneiendomsmarked kan altså vise en overgang fra et *førmoderne* føydalt til et *moderne* kapitalistisk samfunn, og etter denne oppfatningen, blir et moderne eiendomsmarked sett på som noe nytt eller sent i forhold til den moderne kapitalismen.

Den marxistisk influerte sosiologen Tönnies ser samfunnsutviklingen som en overgang fra det førmoderne samfunns *vesensvilje* (*Vesenville*) hvor menneskets virksomhet: handlinger/atferd vokser organisk frem av vesenet,⁶⁶ til det moderne samfunn preget av *kårviljen* (*Kürville*) hvor atferden styres av frie vilkårlige valg.⁶⁷ Et skifte i mellom disse to typer handlingsvalg skaper en overgang fra et førmoderne *Gemeinschaft-samfunn* til et moderne *Gesellschaftsamfunn*. *Gemeinschaftsamfunnet* preges av nære, følelsesmessige bånd i mellom slektninger, i samme bygd, menighet eller laug.⁶⁸ Økonomien preges av tette bånd, hvor felleseie, og en jordbruksorientert husholdøkonomi dominerer et lokalsamfunnsorientert markedssenter.⁶⁹ I *Gesellschaft* lever man sammen som i *Gemeinschaft*, men er ikke vesensmessig forbundet, men atskilt fra hverandre. En spenningstilstand overfor andre, klart avgrensede områder hindrer kontakt. Bytter, ikke uselviske gaver, løse og upersonlige bånd og menneskene som ser på hverandre som byttepartnere og forsøker å dra økonomisk nytte av hverandre er karakteristisk for dette «moderne samfunn».⁷⁰

⁶¹ Moderniseringsteoretikerne, og senere tids nyliberale ideologer som Francis Fukuyama bygger mye av sin retorikk opp basert på Rostow. Francis Fukuyama understreker at den økonomisk modernisering har en utvikling som gjør at land vil ligne hverandre, og at menneskehetens historie har en logisk og retningsorientert utvikling som fører til at alle land til sist blir liberale demokratier med liten grunn til å føre krig. USA er modellen og den kapitalistiske markedsøkonomien er drivkraften i utviklingen. Den grunnleggende tanken er at alle samfunn vil overta og utvikle seg etter modell av Vestens utvikling de siste 200 årene (Vilby 2002, s. 50-51.).

⁶² De mer særbergenske og norske forhold behandles under forskningsstatus.)

⁶³ Marx 1995, s. 181.

⁶⁴ Marx 1995, s. 218-219.

⁶⁵ Løvold 1976, Marked.: (<http://www.norgeslexi.com/palex/alfabetet/m/m03.html>).

⁶⁶ Tönnies 1978, s. 30-32, Østerberg 1978, s. 12. Tönnies henviser flere steder i sine skrifter til Marx, og ”*Gemeinschaft und Gesellschaft*” er ofte oppfattet som en sosiologisk tolkning og videreføring av Marx' politiske økonomi. (Østerberg 1976 (<http://www.norgeslexi.com/palex/alfabetet/t/t11.html>), lest 10/4-07).

⁶⁷ Tönnies 1978, s. 32-36, Østerberg 1978, s. 12.

⁶⁸ Østerberg 1978 s. 12, Tönnies 1978 s. 71-73.

⁶⁹ Tönnies 1963, s. 78-79.

⁷⁰ Tönnies 1978, s. 79.

Som marxistene ser også Max Weber utviklingen av kapitalismen som sentral i overgangen fra førmoderne til moderne samfunn.⁷¹ Weber er enig med Marx angående den økonomiske struktur, men mener at Marx' determinisme underminerer de etiske motiv som finnes i menneskets handlinger.⁷² Hos Weber er Marx' vekt på produksjonsforholdene og den delte klassestrukturen, bare ett av *flere* rasjonaliserende elementer i denne transformasjonen.⁷³ I boken "*General Economic history*" presenteres Webers syn på det førmoderne økonomiske system.⁷⁴ Privat eiendomsrett til jorden, hovedsaklig begrenset til bestemte grupper som aristokratiet og frie bønder,⁷⁵ og et geografisk avgrenset marked hvor handelsmonopolisering og laugsvesenets bestemmelser avgjør prisfastsettelse, er trekk ved dette samfunnet.⁷⁶ Den langsiktige metodiske lønnsomhetstanken er ukjent i det førmoderne samfunn.⁷⁷ Weber peker på *endring i tankegang* som følge av religiøse strømninger som et viktig moment i utviklingen av en rasjonell handlingstype, og han ser denne handlingstypen som en av hovedforutsetningene for fremveksten av et moderne kapitalistisk samfunn.⁷⁸ I det moderne kapitalistiske samfunn kontrolleres produksjonsfaktorer (land, arbeidskraft m.m.) av *private selskaper*.⁷⁹ Her er et *fritt marked*, for varer og tjenester, hvor størst mulig profitt, rentabilitet og spekulasjon sikrer et fungerende marked.⁸⁰ En markedsøkonomi styrt av tilbud og etterspørsel, og økonomiske kalkyler for å tilpasse seg et marked i endring er sentralt i aktørenes strategi.⁸¹

Den amerikanske sosiologen Gideon Sjoberg presenterer en overordnet teori angående forindustrielle byers struktur og bosettingsmønstre.⁸² Sentralt hos Sjöbergs er at teknologien, og viktigst, transporten, setter rammene for den sosioøkonomiske plasseringen av funksjoner, inkludert bosettingsmønstre.⁸³ Den økonomiske virksomhet skjer innenfor lokalsamfunnets grenser, og laugene sikrer monopol på den økonomiske aktivitet.⁸⁴ Produksjonsenhetene er små og

⁷¹ Østerberg 1978, s. 103, Zetterberg 1986, s. 8-9.

⁷² Zetterberg 1986, s. 12.

⁷³ Zetterberg 1986, s. 11.

⁷⁴ Weber 1961. Boka baserer seg hovedsakelig på forelesninger gitt 1919-1920. (Weber 1961, s. [xvii]).

⁷⁵ Weber 1961, s. 66-69, Zetterberg 1986, s. 17. Adelen dominerer, men der er også områder med det Weber kaller frie bønder – Norge er et av de områdene Weber påpeker preges av frie bønder (Weber 1961, s. 66.).

⁷⁶ Weber 1961, s. 113-114.

⁷⁷ Weber 1961, s. 109-110, Zetterberg 1986, s. 17.

⁷⁸ Denne teorien har normal vært oppfattet som Webers hovedteori omkring kapitalismens fremvekst. Webers senere skisse til en kausalteori omkring den vestlige kapitalisme er betydelig mer komplisert og aldri skikkelig utredet. Man ser glimtvis spor av den i "*Wirtschaft und Gesellschaft*" og i forelesningsrekken "*Wirtschaftsgeschichte*" fra 1920. Denne bygger på hans konfliktperspektiv og multikausalitet. Er knyttet til den avgjørende rolle som avbalanseringen og spenningen mellom motstridende elementer i det vestlige samfunn spiller. "*Det er i spenningsforholdet mellom på den ene side embedskarisma og munkevesen, og på den andre side føydal- og stendersamfunnets kontraktmessige karakter og et selvstendig byråkratisk utformet hierokrati, at utviklingskjemene til vestlige kultur må søkes*" (Kommisrud 1995, s. 28)

⁷⁹ Weber 1961, s. 208, Weber 1986, s. 48., Collins 1980, s. 927, Zetterberg 1986, s. 12-13.

⁸⁰ Weber 1961, s. 209, Collins 1980, s. 927-928, Weber 1986, s. 50.

⁸¹ Weber 1961, s. 207-208, Collins 1980, s. 207, 208, Weber, 1986, s. 49, Zetterberg 1986, s. 14-15.

⁸² Sjöberg 1960.

⁸³ Sjöberg 1960, s. 98-99.

⁸⁴ Sjöberg 1960, s. 189-190.

produserer for byen, spesialisering forekommer i produkt men ikke i prosess.⁸⁵ Småkjøpmenn, lokale varer og et uklart skille mellom produsent og selger, skaper utydelige priser bestemt av ”prutesystemet”, ikke tilbud og etterspørsel.⁸⁶ Den teknologiske og sosiale orden skaper begrenset kommunikasjon innad og mellom byer, og muliggjør at hvert laug kan sette sine egne standarder.⁸⁷ Økonomisk produksjon regnes som mindreverdige, og er plassert i egne strøk eller utenfor bysentrum.⁸⁸ Byens elite og dens viktigste bosetningsområder ligger derfor geografisk plassert i avstand til den økonomiske virksomhet, nærmest bysentrum, med tilgang til de sentrale institusjoner; kirke- utdannings- og styringsfunksjoner.⁸⁹

Endringer i *teknologien* fører til utviklingen av en ny type by – industribyen. Utviklingen i teknologi og transport skaper standardisering av valuta, priser, produksjon og handel, og utvikler og bevarer det moderne økonomiske systemet.⁹⁰ Store multinasjonale selskaper og industriell masseproduksjon, bevissthet bak økonomi, og verdiøkning, og en verdivurdering hvor moderne vitenskap er ideologien er moderne trekk.⁹¹ Disse økonomiske trekkene skaper den moderne byens struktur, som er preget av en funksjonell spesialisering, der geografisk plassering i forhold til økonomisk virksomhet og nærhet til hovedkommunikasjonslinjer er viktig.⁹²

Walter Rostow skrev boken ”*Stages of Economic Growth – a non Communist Manifest*”, som en kritikk av den marxistiske forståelse av historien og samfunnsutviklingen., men han er enig med Marx’ evolusjonistiske tanke om at alle samfunn gjennomgår de samme stadier og i samme retning.⁹³ Moderniseringsteoretikerne, og senere tids nyliberale ideologer som Francis Fukuyama bygger mye av sin retorikk opp basert på Rostow.⁹⁴ Rostow mener alle land gjennomgår en utvikling i fem faser fra tradisjonsbundne, lavproduktive og statiske samfunn, til moderne markedsøkonomiske industrisamfunn preget av masseforbruk.⁹⁵ Det slektsorienterte førmoderne samfunn preges av lavt teknologisk nivå, ressurskrevende jordbruk, en hierarkisk sosial struktur med lav sosial mobilitet, og et fatalistisk verdenssyn.⁹⁶ Fra det førmoderne samfunn går

⁸⁵ Sjøberg 1960, s. 196-197.

⁸⁶ Sjøberg 1960, s. 204-205.

⁸⁷ Sjøberg 1960, s. 213-214.

⁸⁸ Sjøberg 1960, s. 183-85.

⁸⁹ Sjøberg 1960, s. 99, Bourdieus begrep om kulturell og økonomisk kapital slik han presenterer dem i boken ”*Distinksjonen*”, kan stemme overens med denne måten å se byens inndeling på. I et samfunn som i Sjøbergs førindustrielle by er det den kulturelle kapital som veier tyngst og avgjør hvor verdien av å bo ligger. Her av følger at i det preindustrielle samfunn vil man bo nærmere kirke-, utdanning- og styringsfunksjoner. Økonomi ureint – altså bosetning borte fra økonomisk produksjon. Følger en Bourdieus begreper vil de moderne mennesker ha endret smak, økonomi er blitt stuerent, og da blir det å bo i nærheten av økonomiske produksjonseenheter, den økonomiske kapital vurdert som viktigst (Bourdieu 1995).

⁹⁰ Sjøberg 1960, s. 240.

⁹¹ Sjøberg 1960, s. 216-217. Sjøbergs syn på det industrialiserte samfunn ser altså ut til å være nært beslektet med moderniseringsteoretikernes syn (se under).

⁹² Sjøberg 1960, s. 102-103.

⁹³ Smukkestad 1994, s. 30.

⁹⁴ Vilby 2002, s. 50-51.

⁹⁵ Rostow 1963, s. 15-16, Vilby 2002, s. 50-51.

⁹⁶ Rostow 1963, s. 16-17.

utviklingen gjennom ”forstadiet”, ”takeoff”, og ”konsoliderings-fasen”, før det hele kulminerer i det moderne masseforbrukets tidsalder preget av den internasjonale økonomi, moderne teknologi, urbanisering, omstrukturert arbeidsstyrke, reallønnsøkning og velferdsstat.⁹⁷ Store samfunnsmessige investeringer, nye tekniske oppfinnelser i industri og landbruk og en maktoverføring til en samfunnsgruppe som betrakter økonomisk modernisering som en viktig politisk sak, er Rostows hovedforklaring på endringene.⁹⁸

Gjennomgangen viser at sentrale teoretikere som Marx, Tönnies, Weber, Sjøberg og Rostow har forskjellige utgangspunkt, for å forklare hva som skaper overgangen fra det førmoderne til det moderne samfunn. Når det gjelder endringer i eiendomsforholdene påpeker teoretikerne en endring i eierskap fra *mindre* for en stor del *privateide enheter* i jordbruks- og produksjonsforholdene, til en situasjon med *eiendomsløse arbeidere*, *større eiere* og *masseproduksjon* enten det er private entreprenører som hos Marx og Tönnies eller det er private selskaper hos Weber og Sjøberg. Selve markedet har en utvikling fra *små lokale til større internasjonale markeder*. På samme måte er prisdannelsen i disse markedene påvirket av hvordan markedene er organisert. Synet på prisdannelsen i de førmoderne samfunn ser ut til å basere seg på lokale prisdannelser. Overgangen til det moderne samfunns internasjonale markeder er derimot kjennetegnet av en *markedsøkonomi hvor tilbud og etterspørsel preger samfunnet*.

De begreper som her er introduserte er nyttige når man skal danne moderniseringsindikatorer for å si noe om utviklingen av eiendomsmarkedet i Bergen.

1.7 Moderniseringsindikatorer

Den teoretiske gjennomgangen gir to viktige moderniseringsindikatorer når det gjelder det juridiske aspekt ved eiendomsforholdene. Den første indikatoren er en endring fra føydal til moderne tenkning i regelverket. Blir føydalkjeden helt eller delvis brutt? Skjer det en endring, slik Marx påpeker - fra gamle føydale institusjonelle rettigheter – føydal eiendomsrett, til vektlegging av kapitalistiske prinsipper i grunneiendomsmarkedet – den private eiendomsrett?⁹⁹ En annen viktig indikator er om regelverket viser en utvikling mot et regelverk som bygges opp rundt det å verne om den private eiendomsretten. En skjerpelse av regelverket, både i forhold til lovgivningen, og i regelverket *for å utøve* regelverket minner om det Tönnies understreker er forholdene i det moderne kapitalistiske Gesellschaftsamfunnet.¹⁰⁰

Fremstillingen av den økonomiske side av eiendomsforholdene vektlegger grunnei- og leie-, samt bygningsforholdene. Marx påpeker delt grunnei som et viktig trekk i middelalderens

⁹⁷ Rostow 1963, s. 21-24.

⁹⁸ Rostow 1963, s. 20. Et sentralt trekk i endringen er at en sentralisert og effektiv nasjonalstat, eller kolonimakt tar over de gamle jordeiernes politiske hegemoni. (Rostow 1963, s.18-19).

⁹⁹ Marx 1995, s. 183-185.

¹⁰⁰ Tönnies 1978, s.79.

Europa. Bøndene og de livegne i Europa eier bruksretten til jorden mot en lav grunnleie til føydalherren.¹⁰¹ En delt eiendomsrett til grunnen er altså et trekk ved det førmoderne samfunn, og en overgang til eneeie vil være en indikasjon på overgangen til et moderne eiendomsmarked i Bergen. I forbindelse med delt grunneie, er grunnleie et aktuelt tema. Både en overgang til privat eneeie og en realøkning i grunnleien som gir denne økt økonomisk verdi, kan sees som indikatorer på en overgang fra et førmoderne til et moderne kapitalistisk samfunn.

I Tönnies' førmoderne Gemeinschaftssamfunn understrekes nære, følelsesmessige bånd mellom menneskene, også en økonomi preget av tette bånd blir beskrevet her.¹⁰² Tönnies' moderne kapitalistiske Gesellschaftssamfunn, derimot, kjennetegnes ved forretningsforhold der oppfyllelse av økonomiske kontrakter og forpliktelser er et sentralt trekk.¹⁰³ En endring i grunneiernes holdning til grunnleien fra Tönnies' førmoderne gemeinschaftsamfunn til et moderne Gesellschaftorientert samfunn med krav om oppfyllelse av grunnleiekontraktens forpliktelser vil være en indikasjon på endret økonomisk tankegang.

Både Tönnies, Weber og de langt senere Sjøberg og Rostow understreker profittmaksimering som et kjennetegn ved det moderne kapitalistiske samfunn.¹⁰⁴ Eller som Rostow sier: *"Læren om rentes rente blir, så å si, bygget inn i samfunnets vaner og institusjonelle strukturer."*¹⁰⁵ En økning i bygningsverdien utover allmenn prisstigning kan påvise økonomisk lønnsomhet, og indikerer et grunnlag for profittorientert spekulasjon. På denne bakgrunn kan en se prisøkning utover inflasjon som en indikasjon på et eiendomsmarked med moderne kapitalistiske trekk.

Gideon Sjøberg påpeker at den førmoderne byen kjennetegnes ved at de viktigste bosetningsområder geografisk ligger plassert i avstand til den økonomiske virksomhet, men nærmest bysentrum, med tilgang til de sentrale institusjoner: kirke- utdannings- og styringsfunksjoner.¹⁰⁶ Den moderne byens struktur er derimot preget av en funksjonell spesialisering, der geografisk plassering i forhold til økonomisk virksomhet og nærhet til hovedkommunikasjonslinjer er viktig.¹⁰⁷ En verdivurdering av bygninger hvor funksjonell spesialisering vektlegges indikerer at bygningene vurderes etter moderne kapitalistiske prinsipper.

Analysen av de sosiale sidene av bygningsstrukturen vektlegger huseiendomsforhold og eierskiftetransaksjoner som sentrale undersøkelsesobjekter. I følge tradisjonell marxistisk teori er

¹⁰¹ Marx 1995, s. 186.

¹⁰² Østerberg 1978 s. 12, Tönnies 1978 s. 71-73.

¹⁰³ Tönnies 1978, s. 78-79.

¹⁰⁴ Tönnies 1963, s.78-80, Weber 1961, s. 209, Collins 1980, s. 927-928, Weber 1986, s. 50., Sjøberg 1960, s. 216-217, Rostow 1963, s. 20.

¹⁰⁵ Rostow 1963, s. 20.

¹⁰⁶ Sjøberg 1960, s. 99.

¹⁰⁷ Sjøberg 1960, s. 103. Sjøbergs teorier har vært diskutert, og prøvd ut i en rekke forsknings-prosjekter. Den historiske geografen Harold Carter gir i sin bok *"An Introduction to urban historical geography"* en innføring i problemstillinger som har vært forsket på i forhold til Sjøbergs teorier. Han finner en rekke europeiske forskningsresultater som synes å bygge opp under Sjøbergs teorier. Men Carter finner også en rekke resultater med delvis overenstemmelse med Sjøbergs analyse. Carter konkluderer med at Sjøbergs analyse er viktig på et overordnet nivå, men ser man analysen i rom - tids dimensjonen vanskelig å bruke en så generell analyse (Carter 1983).

høy husleieprosent, et vertikalt husleiemønster og et leiemarked hvor husutleie er en spekulasjonsform preget av kapitalistisk utbytting, indikasjoner på at byen preges av et moderne eiendomsmarked. Til en slik analyse kan man relatere tre moderniseringsindikatorer; høy andel husleie, et vertikaldelt og et profittorientert husleiemarked. En økt omsetning av boliger blir innen marxismen satt i sammenheng med det moderne samfunn. Denne politiske retningen understreker i tillegg spekulasjonssiden som medfølger.¹⁰⁸ En endring i omsetningsmønsteret, og en økning i antall solgte bygninger, er derfor indikatorer på et eiendomsmarked i endring. Tabell 1.1. viser utvalgte indikatorer som kjennetegn på et moderne eiendomsmarked i Bergen.

Tabell 1. 1 Indikatorer på et moderne eiendomsmarked

Juridisk	Økonomisk	Sosial
Føydal til privat eiendomsrett	En eier av hus og grunn	Høy husleieprosent
Skjerpelse av grunnleielovverket.	Høy grunnleie	Vertikalt husleiemønster
-	Vekt på det kontraktsmessige	Leie som spekulasjonsobjekt
-	Realverdiøkning i bygningsmassen	Økt eiendomsomsetning
-	Funksjonell spesialisering i bygningsmassen	-

¹⁰⁸ Farner 1976. Farner påpeker hvordan utleieboliger og leiegårder blir vanlig i forbindelse med industrialisering og urbanisering. I førmoderne samfunn er ofte arbeidsfolk bosatt på produksjonsstedet som en del av arbeidsgivernes private husholdning. I det moderne kapitalistiske samfunn blir arbeidernes bolig et nytt investerings- og spekulasjonsobjekt. Leieforholdene førte til en ytterligere proletarisering hvor en ikke bare var underlagt arbeidsgiveren, men også huseieren ([Bolig: http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/b/b12.html](http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/b/b12.html), lest 10/4-07).

2 Det juridiske aspektet ved eiendomsmarkedet

Med *det juridiske aspektet* ved eiendomsmarkedet menes her hvilket juridisk-rettslig regelverk som er med å fastsette de offentlige rammer rundt eiendomsmarkedet. I hvilken grad regulerer myndighetene markedet og i tilfelle hvordan? Hva kommer frem i offentlige dokumenter om regulering av eiendomssystemet, hvilke endringer skjer?

Det er tidligere pekt på det føydale eiendomsbegrepet, og den delte eiendomsretten til grunnen som et særtrekk ved eiendomsforholdene i Bergen. Disse trekkene kan være med å si noe om eiendomsforholdene. Det er viktig her å undersøke om det skjer noen endringer som en følge av offentlig påvirkning, og i den sammenheng er det viktig å se hva de offentlige dokumenter har å si om eiendomsforholdene i Bergen.

Innledningsvis blir det valgt to indikatorer som skal si noe om endringer i lovverket. Den første indikatoren er om regelverket viser en endring fra føydale eiendomsinstitusjoner til vektlegging av moderne kapitalistiske prinsipper som den private eiendomsrett. En annen indikator er om regelverket viser en overgang fra paternalistiske til moderne økonomiske prinsipper hvor oppfyllelse av økonomiske kontrakter og forpliktelser blir viktigere enn uformelle bånd.

2.1 Avgrensninger og metode

For å undersøke om disse indikatorer kan gjenfinnes i lovverket vil eiendomsmarkedet her undersøkes med utgangspunkt i to sider av det føydale eiendomsbegrepet. Den først delen av kapitlet undersøker forholdet mellom sentralmakten i København og dem som dominerer det lokale eierskap i byen: magistraten eller Manufakturhuset. Med romerrettens begreper blir dette forholdet mellom kongens overordnede eierskap *dominium eminens* og den part som er *superior vassal*, som har *dominium directum* eller sin eiendom i len med forpliktelser til kongen, i dette tilfelle: til byen ved magistraten og Manufakturhuset. I den andre delen av kapitlet vil forholdet mellom de to nederste leddene i den føydale kjede for eierskap bli undersøkt. Det vil si forholdet mellom den som leier ut grunnen i Bergen, den *superiore vassal* med *dominium directum* og nederste ledd i den føydale eiendomskjede, grunnleier eller den *ultimate vassal* med eiendomsrett kalt *dominium utile*. Her undersøkes hvordan forholdene mellom disse to utvikler seg i perioden 1686-1802, om det skjer noen endringer i måten disse forholder seg til hverandre på i løpet av perioden, og i hvilken grad dette eventuelt får betydning for eiendomsmarkedet.

2.2 Kilder

Denne fremstillingen baserer seg på de spesifikke rettsregler som omhandler Bergen by, og ikke det generelle lovverket om eiendom og handel gitt i kong Christian den 5' s norske lov.¹⁰⁹ Hovedkilder til disse spørsmål vil derfor være å se på de kongelige reskripter og forordninger samt korrespondanse mellom de styrende, på den ene siden kongen i København, på den annen side de lokale myndigheter, med stiftamtmanden og magistraten i Bergen.¹¹⁰ Reskripter er en betegnelse som i enevoldstiden blir brukt om kongelige befalinger rettet til bestemte personer eller myndigheter. De kunne inneholde allmenne rettsregler og ha lovs karakter, men angikk oftest spesielle saker. Som regel fikk et reskript lovs kraft/allmenn gyldighet når det ble bekjentgjort av mottageren.¹¹¹ Forordningene hadde fra Christian IVs tid samme betydning som lov. Anordning, åpent brev, reglement, fundats, bekjentgjørelse brukes også i samme betydning. Om allmenne lovforskrifter kan også mandat, patent, oktroi, resolusjon være brukt.¹¹² Dette kildematerialet gir en oversikt over hva som skaper føringer i forhold til hvordan eiendomsforholdene er organisert. Materialets svakhet som historisk kilde er at det ikke sier noe om hvordan økonomiske transaksjoner *faktisk* skjer. Til gjengjeld kan det si noe om hvordan det offentlige har sett på eierforholdene i Bergen 1686- 1802.

2.3 Konge og lokale styringsmakter – et føydalt eiendomsforhold?

For å få et innblikk i grunneiendomsforholdene og hvordan de utvikler seg vil denne undersøkelsen se på reskripter og forordninger med relevans for eiendomsforholdene i Bergen 1660-1854. Fordi det forventes at en del viktige forhold blir fastslått allerede ved innføringen av eneveldet vil utgangspunktet her være år 1660. I den andre enden stopper undersøkelsen ved et stortingsvedtak i 1854 da eiendomsretten til den felles bygrunnen overføres fra Manufakturhuset til Bergen Kommune.¹¹³ Utgangspunktet her er å se hva staten mener om eiendomsforholdene. Innledningsvis påpekes at eiendomsforholdene i Bergen er preget av det delte grunneiet, og derfor vil øvrighetens syn på det delte grunneie være et viktig spørsmål her. Skjer det noen forskyvning i statens syn på hvem som eier grunnen i Bergen? Endres synet på hvordan staten ser på eiendomsforholdene i perioden 1660-1854? Sier dette noe om eiendomsmarkedet, og kjøp og salg av grunner?

¹⁰⁹ Eiendomsforholdene i det generelle lovverket vil også ha gyldighet for Bergen, men det er de særbergenske trekk som undersøkes her, og dermed vil lover og forordninger med særlig betydning for Bergen være utgangspunktet. (Eiendomsforholdene i Chr. 5's NL se 3. bok 421-430, og spesielt 5. bok, s. 701 – 825, 856-888. (NL 1991)

¹¹⁰ Magistraten – opprettet 1666 etter innføringen av eneveldet - tilsvarer collegium av embetsmenn med ansvar for å styre byen. Varierende antall – opprinnelig president, to borgermestre og seks rådmenn. Var underlagt stiftsamtmanden (Hartvedt 1994, s. 306) Stiftsamtmanden – også omtalt som Stiftsbefalningsmannen – kongens øverste verdslige embetsmann innen et stiftamt, og dermed i Bergen. (Hartvedt 1994, s. 437). S.a. danner sammen med biskopen (ofte omtalt som superintendenten i kildene) - stiftsdireksjonen. (Hartvedt 1994, s. 437, 116.)

¹¹¹ Norsk hist. leksikon 1990, s. 271.

¹¹² Norsk historisk leksikon 1990, s. 125.

¹¹³ Vogt 1856, b. 14, s. 602.

2.3.1 Reskripter knyttet til grunneiendomsforholdene i Bergen 1660-1700

I 1845 er det fremdeles Manufakturhuset som oppebærer rettighetene til å kreve inn grunnleier på de offentlig eide grunner i Bergen. Det gamle Børnehuset som blir Manufakturhus i 1684, blir offentlig Tukthus 1744, Tukthus for tyveri i 1789, og i 1843 endelig omgjort til en ren straffeanstalt underlagt staten.¹¹⁴ På bakgrunn av at staten har overtatt ansvaret for Manufakturhuset søker Bergen kommune ved to tilfeller staten om å få overta de gamle rettighetene som medfølger. Den første søknaden om overføring av bygrunnen fra Manufakturhuset til Bergen kommune blir nedstemt i Stortinget 11. mars 1845.¹¹⁵ Den andre søknaden blir vedtatt av Stortinget 16. september 1854.¹¹⁶ Denne gjennomgangen baserer seg på reskripter Bergen kommune bruker som argumentasjon for å få overta bygrunnen. Dette gir undersøkelsen en ryddig struktur i det ellers uoversiktelige juridisk landskap de gamle reskripter og forordninger kan utgjøre.

Denne gjennomgangen av dokumenter starter med et reskript gitt **4. februar 1660**. Her blir inntekten av Munkeliv og St Hans Kloster gitt til Axel Sehested. Det kommer her klart frem at disse inntektene gis ham i forlening.¹¹⁷ Altså blir han *superior vassal* med disse områdene i len fra kongen, med lensrettigheter til inntektene som kan omtales som *dominium directum* – direkte eierskap.¹¹⁸ Det er usikkert ut fra kilden om det er i kraft av å være en representant for Bergen by, eller om det er som privat-, eller adelsmann Sehested får disse rettighetene.¹¹⁹

Den **25. september 1660**, blir en av disse eiendommene: Munkelivs Kloster overført som en av en rekke forskjellige eiendommer til Bergen by fra Ove Bjelke og sannsynligvis også Axel Sehested til Bergen by. Disse eiendommenes inntekter skal være til disposisjon for byens økonomiske behov:

*”Da haver vi paa forbe^{de} underdanigste Ansøgning og Begiering naadigst bevilget og tilladt, saa og hermed bevilger og tillader, at be^{de} Bergen By herefter forne Jordskyld og Grundeleie, indtil annerledes tilsigendes vorder, at maa oppeberge og til Byens fornøden Udgifter bruge og beholde.”*¹²⁰

Igen er det her snakk om en forlening. Byen får rettighetene til de inntekter som følger med det det som her forstås som kongens grunner i byen. Det er viktig å understreke at kongen ikke gir byen bygrunnen, men rettighetene til inntektene av bygrunnen så lenge det måtte behage ham.¹²¹

I forbindelse med Bergen bys søknad om å få overta bygrunnen i 1854 finner Riksarkivet i et Cancellie-innlegg av 29de Mai 1669 en avskrift av et gavebrev datert **4de februar 1661**. Dette kan indikere at all eiendom er overdratt byen i 1661:

¹¹⁴ Hartveit 1994, s. 307-308. Det bør her påpekes at kildematerialet omtaler Manufakturhuset på flere måter i perioden 1660-1854. Både Børnehuset, Manufakturhuset og Tukthuset er navn på Manufakturhuset i kildene. Her brukes det navnet som til enhver tid brukes i kildematerialet, for å unngå forvirring i forhold til hva som omtales.

¹¹⁵ Stfh. 1845, 7de Deel, s. 73-74.

¹¹⁶ Vogt 1856, b. 14, s. 602.

¹¹⁷ NRR 1891, b. 12 s. 301.

¹¹⁸ Land reform 1999, s. 2.

¹¹⁹ Man begynner seg her i tiden før eneveldet og det er den gamle føydale orden som gjelder.

¹²⁰ NRR 1892, b. 12, s. 435.

¹²¹ NRR 1892, b. 12, s. 435.

”... man finder den nu fremkomne Resolution af 4de Februar 1661 hvori det uttrykkelig bedder: ”at Bergens By til Eiendom skal nyde og beholde alle Kongens Grunder og Jordskyld beliggende sammesteds”, og som der formentlig ingen Grund til at betvivle er det samme Gavebrev, som i Bevillingen av 6te Septbr. 1671 er ommeldt, i høi grad at bestyrke Rigtigheden af den i Regjeringens ovennævnte underdanigste Indstilling af 4de januar 1845...”¹²²

Leser en den originale avskriften av **4de februar 1661**, som ligger til grunn for den senere kongelige konfirmasjon (bekreftelse) av 6. September 1671 riktig, står det, at det Bergen by har fått til eiendom er "*Indkomst*" og "*Jordskyld*", altså grunnleien, ikke eiendomsretten.¹²³ Det er en *forlening*. Ikke en eiendomsoverføring slik det blir tolket i 1845.¹²⁴ Ser en dette i forhold til Kåre Lundens firedelte lensbegrep tilsvarende dette det han kaller forlening på tjeneste.¹²⁵ Tjeneste var normalt militært, forsvar av landet. Her blir tjenesteplikten å drive "Tughuset". Altså inntektene skal drive den statlige virksomheten som Manufaktur-/Børnehuset er. Hvor mye forstanderen kan stikke i egen lomme både av inntekter av grunnleie og produksjon er vanskelig å si.

19 mai. 1663 foreligger et nytt reskript. Her påpekes at grunnleien skal brukes for å dekke byens utgifter, men dette reskriptet sier ingenting om at kongen har frasagt seg det overordnede eierskap til grunnen i 1661. Dette reskriptets hensikt er å påpeke hva som er følgen av å ikke betale grunnleien:

*"Confirmation paa en Anordning om Grundleien i Bergen": "Grundleien bør aarligen at betales til byens fornødne udgift, og Den eller De, som herimod gjøre, skal udgive for første og andet Aars Igienstaaelse dobbelt Grundleie; og, saafremt mod Forhåbning Noen lader sin Grund-leie aldeles henstaae ubetalt udi 3 Aar efter Hindanden da at lide derfor som vedbør og efter Deres Grundbrevs Lydelse."*¹²⁶

6. September 1671 sender Christian den 5 ut en kongelig konfirmasjon på sine åpne brev av 1. juli 1664, og 3. august 1669. Denne bekreftelsen er viktig med hensyn til grunneiendommene i Bergen da den bekrefter tidligere kongelige forordninger. Her heter det:

*"6. Septbr. Confirmation paa Obne Brefue af 1ste Juli 1664, og 3die Aug. 1669 om Indtægter for Børnehuset i Bergen: samt Bevilgning at til dets Bedste maae ved Forstanderne oppebærges af de Grunde og Jordskyld sammesteds hvilke Kongens Fader Aao 1667 den 4de Febr. forundte Byen til Eiendom, den aarlige Indkomst, som Raadmand I. Christensen for Commerce Directeurs Bestilling d. 29 Maji 1669 allernaadigst var bevilget at nyde. Saasom den Bestilling nu ei længere af ham betienes."*¹²⁷

¹²² Stfh 1854, 9de deel, nr 34, [s. 3.].

¹²³ Om det eksakte årstall er 1661, 1664 eller 1667 er ikke lett å tyde ut fra teksten, og forklarer problemer med verifisering av dokumentets alder.

¹²⁴ Danske kanselli, Norske registratur over kongelige resolusjoner 1670-1673, s. 471a. (RA)

¹²⁵ I Norge ser Lunden forlening på fire ulike hovedtyper av vilkår: 1. *Forlening på regnskap*, eller fateburslen.

Lensinnehaveren må her gjøre greie for inntekter og utgifter, kongen tar overskuddet. Genantlenet, der lensinnehaver får beholde en viss sum, er en slik form. 2. *Forlening på avgift*. Her betalte lensinnehaveren en viss sum til krona, og beholdt resten. 3. *Forlening på tjeneste*. Dette svarer best til den kontinentale form, og innebærer at lensinnehaver har tjenesteplikt bare overfor kongen. 4. *Pantelen*. Her har lensinnehaver lenet som pant for lån til kongen. Samme len kunne gis på ulike vilkår til lensinnehavere som etterfulgte hverandre. (Lunden 1976: len: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/1/104.html>, lest 15/5-07)

¹²⁶ Wessel-Berg, 1841, b. 1. s. 29.

¹²⁷ Fogtmann 1803, b. s. 57, Wessel-Berg 1841, b. 1. s. 73-74. Utdrag også hos Frimann, 1774, b. 2. s. 52-53.

Denne ”*Confirmation*” kan tolkes som følger: 1. I et åpent brev **4. februar 1667** gir kongen byen (magistraten) grunnleieinnkomsten til byens grunner.¹²⁸ 2. I et senere åpent brev **29. mai 1669** får Iver Rådmand grunnleieinnkomsten.¹²⁹ Den **6. september 1671** er det forstanderen ved Børnehuset (Manufakturhuset) som får grunnleieinnkomstene til en del av kongens grunner i byen. Det vil i denne omgang si 320 Rd – ”*indkomster af grunder og jordskyld*” - av grunnleien.¹³⁰ Det virker som en rimelig fortolkning, at det her er snakk om at byen får *inntekten* av en del av kongens grunner, og at det her er snakk om en forlening. Det er vanskelig å forstå at kongen på et tidligere tidspunkt skal ha gitt byen bygrunnen til odel og eie ut fra ordlyden i dette reskriptet. Kongen gir heller ikke her, på noen som helst måte grunnen til byen til eie, selv om Bergen kommune tolker det dit hen i forbindelse med ansøkingen om å overføre bygrunnen fra Manufakturhuset til Byen i 1845.¹³¹ Det kongen her gjør er at han gir Børnehuset rettighetene til deler av grunnleien. **3. desember 1671** får Børnehuset den øvrige del av byens grunnleier 300 Rd årlig.¹³²

Det ser ut til at konklusjonen rundt 1670 er at det er kongen som er den egentlige bygrunneier. Denne rettigheten eller inntekten av disse bygrunnene blir gitt, eller forlenet for å finansiere forskjellige lokale offentlige formål.

I et åpent brev av **13. mai 1682**, kommer kongen igjen inn på grunneiendomsforholdene i Bergen by. I et brev som omhandler diverse forhold i Bergen by kommer han i brevets tredje paragraf inn på hvordan midlene fra byens grunner skal brukes. Han peker her på at de grunnleiepengene Tugthuset (Manufakturhuset) ikke klarer å bruke skal overføres til nyttige byformål:

*”Til at vedligeholde de mange Almindinger, Brygger, Broer, Raadhuset, Porten, Volden og andet deslige, maa Magistraten nyde det overskud, som Tugthuset af Byens Jordskyld og Grundleie ikke maatte behøve, naar Magistraten ellers ideligen lader holde 30 Læmmer herudi som hidtil, og holde Husene vel vedlige af Tugthusets Midler med hvilket Superintendenten Opsigt skal have.”*¹³³

I 1684 blir det sendt ut 2 viktige reskripter med betydning for byens grunneiendommer. Et privilegiebrev av **16. februar 1684** gir Jacob von Wida embetet som forstander for Børnehuset, og med dette rettighet til å omdanne Børnehuset til et Manufakturhus. En av hans oppgaver blir å gjennomgå den tidligere forstander Iver Christensens drift av huset og hvordan grunnleiepengene

¹²⁸ Dette brev/aktstykket er referert i Stprp. 37 1845, s. 1. I Stprp. 1854 blir det opplyst at referansen til 4. februar 1667 er feil, og at korrekt dato er 4. februar 1661. Dette brevet er ikke i noen trykt kilde, men Bergen formannskap oppgir Riksarkivet som kilde til dette i 1854. Dette aktstykket er en viktig brikke for at Bergen by overtar eiendomsretten til bygrunnen i Bergen (Stfh 1854, 9de deel, nr. 34 [s. 3.]).

¹²⁹ Frimann 1772, s. 54-55. Det er usikkert om Christensen får dette som lønn for vervet som Commerce Directeur, eller dette er pga av hans rolle som forstander for Manufakturhuset. Man kan også ut fra Frimann utlede at han har et heller uklart skille mellom sine og Manufakturhusets forretninger.

¹³⁰ Frimann 1774, b. 2, s. 52.

¹³¹ Stprp. 1845, nr. 37, s. 1-2.

¹³² Frimann 1774, b. 2, s. 52..

¹³³ Frimann 1774, b. 2, s. 55, Wessel-Berg, 1841, b. 1., s. 111.

er blitt forvaltet, og opprette en grunnbok hvor alle byens grunner skal innføres.¹³⁴ Det synes her klart at det er kongen som har eierskapet til grunnen, og at det er Manufakturhuset som disponerer grunnleiene i byen. Det samme reskript peker også på hvordan magistraten har fått tilgang til grunnleieinntekter i 1682 og 1683 og hvordan den nye forstanderen til Manufakturhuset skal forholde seg til dette.:

*"Hva de 2de aars, nemlig 1682 og 1683, af Magistraten i Bergen oppebaarne Grundpenge sig anbelanger, haver Vi Allernaadigst bevilget, at de Dennem til deres Broers og Voldes Reparation ... (55) foruden noen videre Præntion paa enten af Tiderne, herefter maae nyde og beholde; og saasom een og anden skal ville tilholde sig frihed for Jordskyld af deres Grunde, saa skal Alle og Enhver, som sig saadan Frihed tilegner, hermed være anbefalet, rigtig Adkomst dertil for Eder at producere; og de, hvis Grunde ei ere frie, være forpligtet, enten ved rigtige Qvitanter at bevise, eller ved deres høieste Eed at bekræfte, deres aarlig Afgift at have betalt."*¹³⁵

Det er altså Manufakturhusets forstander som skal ha overoppsyn med byens grunner. Men han blir på sin side underlagt en direksjon han må fremlegge regnskapene sine for. I annet reskript samme dag blir det slått fast at forstanderen skal legge sine regnskaper frem for både kongens øverste embetsmenn: stiftamtmannen, og biskopen, og at disse i samarbeid med de lokale styresmaktene ved magistraten og sogneprestene skal ha overoppsyn med Manufakturhusets virksomhet:

*"(Rescript til Directeurene over samme Børnehuus) Notits af Næstforestaaende, saa og at Inspectionen over Børnehuset skal hos Stiftbefalningsmanden og Superintendenten over Bergen stift, saavelsom Magistraten og Sognepræsterne i Bergen forblive"*¹³⁶

I et reskript datert **6. juli 1686**, ber kongen borgermester Laurits Sørensen om å la innrette en protokoll over alle grunner i byen.¹³⁷ I et senere reskript av **19. februar 1687**, blir magistraten pålagt å utnevne menn som kan måle alle grunner i byen. Jakob von Wida blir i kraft av stillingen som forstander til Manufakturhuset pålagt å opprette en bok over bygrunnene, registrere alle grunnbrev og motta alle byens grunnleier. Dette er utgangspunktet for grunnboken 1686.¹³⁸

*"19 febr. 1687 (Rescript til Magistraten i Bergen) angående nogle Mænds Udnævnelse til at maale enhver Grund overlat i Byen, og derover beskrevne Forretning indgive; samt at Jacob von Wida, som Byens Grundleie og Skatter oppebærer, skal derover holde rigtig Bog, og derpaa forfærdige alle nye Grundbrev, der førend Han dem til Vedkommende extraderer, skal forevises Magistraten, at den protokolleres og med Stadens Segl forsegles (paa det des bedre Efterretning om Grundene og deres Eiermænd herefter kand havees."*¹³⁹

¹³⁴ Frimann 1774, b. 2. s. 54-55, Norske kongebrev 1980, b.3:2, s. 140-141. Her ser en at betegnelsen Tugthuset blir brukt om Manufakturhuset. Denne betegnelsen ble oppfattet som meget nedsettende i samtiden, og med bakgrunn i at fremmede mestere og svenner ikke vil arbeide her pga navnet søker Jacob von Wida 4.7.1685 om at navnet skal være Manufakturhuset. 6.7. 1685 får han en bekreftelse på dette. Den som i fremtiden bruker betegnelsen Tugthuset, skal i så fall måtte bøte med en tønne mel til Manufakturhuset. (NKB 1989, IV. s. 136-137.).

¹³⁵ Frimann 1774, b. 2. s. 55.

¹³⁶ Frimann, 1774, b. 2. s. 54-55, Wessel-Berg 1841, b. 1., s. 121.

¹³⁷ Wessel-Berg 1841, b. 1., s. 152.

¹³⁸ Ersland, 1989, s. 21 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 14/5-07), Fossen: 1979: s. 333, Wessel-Berg 1841, b. 1, s. 152 og 158 . Grunnbøker ikke noe nytt i 1686, finner henvisning til byens grunnbok i diplom fra 1652 (UBB Diplom 1652).

¹³⁹ Wessel-Berg 1841, b. 1., s. 121.

I et senere reskript av **9. desember 1693** blir det påpekt at byens grunnleier skal betales etter anordningen av 19. mai 1663:

”9. december 1693 *rescript til Magistraten i Bergen angående at i henseende til Grundleiens betaling samme steds, skal efter Anordning af 19de Mai 1663 forholdes.*”¹⁴⁰

30. mars 1700 kommer det siste reskriptet angående hvem som egentlig har eiendomsretten til bygrunnen. Her blir det slått fast at det er forstanderen til Manufakturhuset som har ansvaret for byens eiendommer, og at alle transaksjoner vedrørende eiendomsforhold skal godkjennes av ham:

”30. Marts 1700 (*Rescript til Magistraten i Bergen*), ang. at intet Skiøde paa Grunde i Bergen maa til Bythinget læses eller protocolleres uden lovlige foregaaende Stevnemaal til Jacob von Wida. Saasom Han, der af Magistraten er bleven beskikket til at oppebære Grund-leien i Byen, derover rigtig Bog holde, og derpaa nye Grundebreve forfærdige, har andraget at, uagtet den 19 Febr. 1687 er befalet, at enhver Grund-Eier bør hos ham anmelde hver Forandring dermed i Arv og Kjøb, at Han det med Maal kan i Bogen antegne, og Grundleien imellem Vedk. ligne, hvorpaa den Arvende eller Kiøbende under behørig Straf nyt Grundbrev strax skulde tage; skal dog ganske faa sig hos Ham have angivet og nyt Grundbrev tage hvilket, om saaledes skulde continuere i Fremtiden stor Confusion i Verket, og mærkelig Afgang for Manufactur-Huset i dets Indkomster og Rettighed, vilde foraarsage”¹⁴¹

Senere reskripter utover 1700-tallet befatter seg lite med problemstillinger knyttet til fordelingen av byens grunnleieinntekter, det refereres som en selvfølge at disse grunnene ligger til Manufakturhuset.

2.3.2 Konklusjon - eierskapet til bygrunnen 1660-1802

Gjennomgangen av reskripter knyttet til grunnleieforholdene i Bergen i perioden 1660 til 1700 ga ikke noe entydig svar på hvem som egentlige rår over bygrunnen på 1600-tallet. Reskriptene og forordningene datert 19. mai 1663 og 6. sept 1671 som inneholder opplysninger fra reskripter fra 4. februar 1667, 29. mai 1669, og reskriptene av 19. februar 1687, 9. desember 1693 og 30. mars 1700 er alle relativt uklare med hensyn til hvem som har rettighetene til bygrunnen. Ingen av disse gir noen entydig svar på om bygrunnen egentlig tilhører kongen eller Bergen by. Reskriptet av 1671 indikerer allikevel at det er kongen som fremdeles er eier, og at han bruker eiendommene i Bergen etter eget ønske.

Reskriptene av 4. februar 1660 og 25. september 1660 må tilskrives tradisjonen fra før innføringen av eneveldet, og viser helt klart at kongen deler ut rettighetene til inntektene av bygrunnen, eller forlener dem til private personer slik og når det passer ham selv. Reskriptene av 13. mai 1682, 16. februar 1684 (2 stk), 6. juli 1686 og 19. februar 1687 viser ganske entydig at det er forstanderen til Manufakturhuset som disponerer rettighetene til inntektene av bygrunnen i fra 1680-årene. I perioden fra 1686-1802, er det ingen reskripter som rokker ved disse kjensgjerningene, så disse eiendomsforholdene syntes å ligge fast i gjennom hele perioden. Den logiske konklusjonen burde bli at kongen i 1660-og 1670-årene fordelte grunnleien slik det falt

¹⁴⁰ Wessel-Berg 1841, b. 1., s. 244.

¹⁴¹ Wessel-Berg 1841, b. 1., s. 271.

ham inn for å bøte på lokale økonomiske problemer. Fra 1684 ble inntektene av bygrunnen en del av Manufakturhusets faste inntekter, noe de vedble å være frem til 1854.

Tolkningen av gavebrevet av 4. februar 1661 har gjort forholdene litt uklare. Men på tross av dette brev ser det ut til at kongen var formell eier av bygrunnen, men at han har forlenet Manufakturhuset med inntektene av bygrunnen. Med romerrettslige begreper kan en altså si at eierskapet til bygrunnen i hele perioden var preget av Kongen som eier med eierforholdet *dominium eminens* til bygrunnen, og med Manufakturhuset som *superior vassal*, med et eierskap kalt *dominium directum* som i dette tilfelle innebærer at *inntekten* av bygrunnen gis i len fra kongen.

Kan så denne gjennomgangen si noe med hensyn til eiendomsmarkedet i Bergen 1686-1802? Størsteparten av bygrunnen var eid av Manufakturhuset, og ikke eiendommer som ble omsatt i et eiendomsmarked. Rettigheten til å kreve inn grunnleie lå i hele perioden fast hos Manufakturhuset, eller den *superiore vassal*, og denne rettigheten var ikke en rettighet som var gjenstand for kjøp og salg i et eiendomsmarked. Omsetningen av denne overordnede grunnleieretten var altså ikke gjenstand for noen økonomisk endring. Dette betyr at hvis en skal se på et eiendomsmarked i perioden 1686 – 1802, eller faktisk helt frem til 1854, heller må se på et marked for omsetning av bruksrett, eller *disposisjonsrett* til grunnen. Et annet interessant spørsmål som ikke blir avklart ut fra de offentlige dokumentene er hvorfor kongen ikke selger bygrunnen fra 1660-årene, på samme måte som jordegodsene på landsbygden blir solgt.¹⁴² Kan denne manglende markedsorienteringen likevel indikere at bygrunnen var overført til byen, eller var det andre motiver som lå bak?

2.4 Forholdet mellom Manufakturhuset og grunnleier

Det konkluderes i det foregående med at det er Manufakturhuset som innehar retten til grunnleie i byen i perioden fra 1686 til 1802.

I denne andre delen av gjennomgangen av offentlige dokumenter er det forholdet mellom Manufakturhuset og grunnleier som er tema. Undersøker en dette forholdet fra en føydal synsvinkel vil det si at det her sees på forholdet mellom de to nederste leddene i den føydale kjede for eierskap. Det vil si forholdet mellom den som har grunnleien i len fra kongen, Manufakturhuset eller den *superiore vassal* med *dominium directum* og nederste ledd i den føydale eiendoms kjede, grunnleier eller den *ultimate vassal* med eiendomsrett kalt *dominium utile*.

Her undersøkes hva kildene har å si om forholdene mellom disse to aktørene, og om det skjer noen endringer i forholdet mellom dem. Det er interessant å se om de offentlige

¹⁴² Utviklingen i jordeiendomsforholdene på landsbygden er beskrevet av Dyrvik, Holmsen og Pryser: Dyrvik 1995, s.123-124, Bjørkvik og Holmsen 1972, s.100. I 1536: kirken eier nærmere 50 % av jorden, staten ca. 7%, ca.1660: staten eier nærmere 50 % av jorden, kirkens jordeie er nærmest forsvunnet. (Dyrvik 1995, s. 126-128, 52-53.) Krongodssalget ca. 1660: stat -> storkjøpmenn, 1660-90: storkjøpmenn -> embetsmenn/byborgere, 1690-1720: embetsmenn/byborgere->bøndene. 1720-1820: staten -> bøndene. Selveie: 1660: 32%, 1801: 57 %. Statens eie rundt 1660 ca. 50 %, i 1814 redusert til ca. 20 % (Pryser 1985, s.121).

dokumentene eller korrespondansen viser en overgang fra et eldre paternalistisk preget samfunn, til et mer markedsrettet samfunn preget av utbytting slik det er beskrevet i tradisjonelt marxistisk perspektiv. Det sentrale blir altså å se om kildene kan vise en endret tankemåte i løpet av perioden. Er det i perioden 1686 - 1802 spor etter en overgang fra en tankegang preget av personlige bånd til en mer økonomisk og upersonlige holdning mellom Manufakturhuset og grunnleier? Kan en her se om det skjer noen endringer fra en gammel til ny tenkemåte i sammenheng med eiendomsmarkedet, eller hvordan det politisk-rettslige setter rammene for omsetning av disposisjonsretten, grunnleien eller grunnbrevet?

2.4.1 Reskripter angående grunnleieforholdene 1660-1802

I det tidligere omtalte reskriptet av **19. mai. 1663** påpekes det hvordan grunnleien skal

brukes til byens utgifter, samt hvilken straff som skal følge av å ikke betale grunnleien. Ut fra dette reskriptet forstår en at grunnleiebetalingen ikke alltid er like problemfri:

”... Grundleien bør aarligen at betales til Byens fornødne Udgift, og Den eller De, som herimod gjøre, skal udgive for første og andet Aars Igienstaaelse dobbelt Grundleie; og, saafremt mod Forhåbning Noen lader sin Grund-leie aldeles henstaae ubetalt udi 3 Aar efter Hindanden da at lide derfor som vedbør og efter Deres Grundbrevs Lydelse.”¹⁴³

Ersland påpeker at GBB 1686 inneholder ubetalte grunnleier.¹⁴⁴ På tross av at GBB 1686 og reskriptet av 19. mai. 1663 som antyder manglende grunnleie, blir dette lite påtalt i 1600-tallets reskripter. Utover 1700-tallet endrer dette seg, og blir et problem som blir utgangspunkt for en rekke offentlige dokumenter og korrespondanse.

3. juli 1739 mottar Øvrigheten i Bergen, ved Stiftbefalingsmannen og biskopen et reskript fra kongen angående grunnleieproblematikken i Bergen. Her påpekes det at restansene med hensyn til grunnleien som skal betales til offentlige institusjoner er et stort problem, og at det i mange tilfeller er over 20 års restanser.¹⁴⁵ Det opplyses at det har vært flere forsøk på å få ryddet opp i grunnleieforholdene. Det kan ut fra reskriptet virke som om skylden for det økonomiske rotet ligger både hos dem som er satt til å kreve inn grunnleien og hos grunnleierne. Innkrevingsproblemene begrunnes med at skyldnerne er for fattige til å betale, har flyttet eller er avgått ved døden før grunnleien er betalt. I tillegg er det et stort problem at der ikke er noe egentlig ansvarsforhold til stede, da alle avgjørelser vedrørende grunnleien blir avgjort ved flertallsavstemninger av magistraten, ministerium, stiftamtmanden og biskopen.¹⁴⁶

Reskriptet påpeker at en kommisjon i 1733 har prøvd å rydde opp i grunnleieproblemene ved hjelp av rettslige prosesser, men at dette har mislyktes og gjort forholdene enda mer

¹⁴³ Wessel-Berg, b. 1., 1841, s. 29.

¹⁴⁴ Ersland, 1989, s. 21 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 14/5-07).

¹⁴⁵ Fogtman 1788, b. 4:1., s.704.

¹⁴⁶ Fogtman 1788, b. 4:1, s. 705, Wessel-Berg 1841, b. 1, s. 723.

innfløkte.¹⁴⁷ Reskriptet av 3. juli 1739 prøver å bøte på disse problemene ved å klargjøre ansvarsforholdene mellom de forskjellige typer øvrighet. For ettertiden skal de lokale myndigheter ved magistraten og ministerium fungere som inspektører, og ha ansvar for regnskaper, og stiftsdireksjonen skal ha overoppsynet.¹⁴⁸ Institusjonenes verger og forstandere skal ha ansvar for økonomien, og utnevnes av inspektørene. Begge parter skal ha ansvar hvis noe går galt med økonomien og være underlagt direksjonen ved stiftamtmann og biskop. Direksjonen på sin side er forpliktet til å stille inspektørene til ansvar, eller selv være medansvarlige for den økonomisk driften. Direksjonen skal i tillegg ha overansvar for alle arbeider og avgjørelser knyttet til institusjonene men fatte alle beslutninger i samarbeid med magistraten.¹⁴⁹

6. august 1740 foreligger et nytt reskript om grunnleieforholdene i Bergen. Dette må sees i forhold til det tidligere reskriptet av 1739, og omhandler tinglysning av skjøter på hus og grunn i Bergen. Det viser seg her at det på tross av iherdig innsats fra inspektører og forstandere til de offentlige institusjonene, har vært vanskelig å få oppfylt intensjonen bak reskriptet av 3. juli 1739. Problemene skyldes, som tidligere, at de gamle grunnleierne er døde, flyttet, umulige å finne, eller fattige. Det er også vanskelig å bruke husene som det hefter grunnleie ved som utgangspunkt for inndrivelse av grunnleie, da disse ofte er videresolgt og kjøper har overtatt dem i god tro. Reskriptet peker i den sammenheng på at det er tilfeller hvor første grunnleier har misligholdt grunnleien, og at husene kan være solgt opptil 7 ganger uten at grunnleien er ajourført og betalt. Dette skaper problemer med hensyn til hvem som skal hefte for leien, og er et problem på grunnleiemarkedet ikke bare når det gjelder offentlig grunn, men også den private grunnleie.¹⁵⁰

For å bøte på disse forholdene blir det satt opp en rekke punkter som skal være undersøkt og ordnet før husene kan videreselges: 1) Selgeren skal fremlegge skjøte han har hatt på huset – slik at retten kan se om huset står på privat eiendom, eller om det skal betales grunnleie. 2) Er huset fritt for grunnleie skal det fremlegges attest fra grunneieren, eller den som har rett til grunnleie, på at selgeren har betalt all skyldig grunnleie, og at det ikke finnes restanser før han solgte huset. 3) Det skal vises attest fra panteboken om det finnes heftelser på eiendommen, og for fremtiden utstedes attest på at fordringer er slettet i Panteboken. 4) Det skal ikke være manglende innbetalte ”*Børnepenge*”.¹⁵¹ 5) Det skal foreligge målebrev på huset. 6) Det skal foreligge kvittering på at vaktpengene er betalt. 7) Der skal foreligge kemnerattest på at byskatter og avgifter er betalt.¹⁵²

Det skal vise seg at heller ikke et såpass grundig opprydningsarbeid som det her blir utført, er nok til å få orden på grunnleien i Bergen. **22. mars 1748** foreligger et nytt reskript angående

¹⁴⁷ Fogtman 1788, b. 4:1, s. 705-706, Wessel-Berg 1841, b. 1, s. 723.

¹⁴⁸ Hartvedt 1994, s. 437, 116. Stiftamtmann og biskop utgjør til sammen stiftsdireksjonen.

¹⁴⁹ Fogtman 1788, b. 4:1, s. 706-707, Wessel-Berg 1841 b.1, s. 723-724.

¹⁵⁰ Wessel-Berg 1841 b.1. s. 753-754.

¹⁵¹ Børnepenger er egentlig en form for eiendomsskatt.

¹⁵² Wessel-Berg 1841. b. 1., s. 754.

restanser til Manufakturhuset. Om dette gjelder grunnleiebetalingen, eller andre innbetalinger byen er pålagt å gjøre kommer ikke klart frem, men ut fra tekst og henvisning til reskript av 3. juli 1739 kan dette forstås som at det omhandler alle Manufakturhusets utestående fordringer.¹⁵³ I reskriptet fra 1748 befaler kongen at magistraten skal taksere verdien av hva innbyggerne skal betale til Manufakturhuset, og overlevere takstene til stiftamtmanden for inndrivelse av restanser. Her opplyses uttrykkelig at borgerne er uvillige til å innbetale restansene:

*”22. Marts rescr. (Til Stiftbef. Og Bisk. i Bergen), ang. at Magistraten med de 16 Mænd i Bergen aarlig skal taxere, hva enhver Indvaaner bør svare til Stadens Tugthus, samt inden fire Uger indsende Forretningen til Stiftbefal. og Bisk., som ved Bogholderen besørge Incassationen; da Inddrivelsen hos de Modvillige maa skee efter rescr. 3. Juli 1739 og Stiftamtmand. samt Bisk.s Ordre paa den fra Bogholderen indleverede Restance. (Saasom mange af Stadens Indvaanere ike ville vedblive at svare det, de efter rescr. 11. Oct. 1743 have utlovet, endskjønt de for Gade-Betlerie ere befriede)”*¹⁵⁴

På tross av denne rekken med reskripter, ser en at det fremdeles i 1770-årene er et stort problem å få inndrevet restansene Manufakturhuset har til gode hos sine grunnleiere. Dette er det spor etter både i reskripter og i korrespondanse.¹⁵⁵ I et brev fra Stiftamtmanden til magistraten av **14. november 1771**, påpekes Manufakturhusets grunnleieproblemer. På denne bakgrunn går Stiftamtmanden nå inn for at et forslag fra forstanderen til Manufakturhuset Johan Friedrich Krøpelién av 30. mai 1771 blir tatt til følge, og at man tar i bruk de regler som ligger nedfelt i reskriptet av 3. juli 1739. Dette innebærer at inndrivningen av utestående restanser kan utføres uten rettslig godkjenning.¹⁵⁶ Magistraten får i oppdrag å utarbeide en instruks og overføre saken til vaktmester H. Alm for inndrivning av de utestående restanser.¹⁵⁷

I et brev til magistraten **19. februar 1772** unnsår byens vaktmester H. Alm seg fra å foreta inndrivelsen av restansene på grunnleien. Dette på tross av at han nå med henvisning til en ordre av 14. november 1771 kan foreta inndrivningene av den ubetalte grunnleie uten noen form for rettslige godkjenning.¹⁵⁸ Vaktmester Alm unnsår seg med at dette vil gå ut over hans andre plikter som vaktmester i byen, men like sannsynlig er nok frykten for følgene av en slik inndrivelse. Det er nemlig akkurat på denne tiden, i begynnelsen av 1770-årene, er et gjennomgående problem med

¹⁵³ 11. oktober 1743 foreligger et reskript som beordrer magistraten og statens representanter: Stiftamtmanden og biskopen, til å gi bestemmelser for byen som skal avhjelpe tiggerproblemet. Hovedtrekkene går ut på at byens innbyggere betaler inn mer til Manufakturhuset slik at dette kan ta inn tiggerne som er et problem i byen og få dem i arbeid i manufakturproduksjon. (Wessel-Berg 1841. b. 1., s. 870.)

¹⁵⁴ Wessel-Berg 1841. b. 2., s. 45.

¹⁵⁵ Ser en i samtidens offentlige kunngjøringer viser disse at innkrevingen er et problem for flere institusjoner i 1770-årene. Et eksempel på dette er annonsen kapellanen til Domkirken J. Wiggers rykker inn i BACE i desember 1770. Her ber han omstendig om at de som skylder grunnleier må betale dem inn snarest mulig. (BACE 7(1771): 2, [s. 2].)

¹⁵⁶ Stiftamtmanden i Bergen, Kopibok, 7/8-1771 - 31/8-1772, s. 148. (SAB) På tross av en henvisning i korrespondansen til at utenomrettslige innkrevinger skal være lovlig iht reskript av 3. juli 1739, er det merkelig nok ingenting her som støtter opp under og gir Stiftamtmanden juridisk støtte slik undertegnede leser dette reskriptet. Kan dette være gjengitt annet sted med annen ordlyd enn hos Fogtman og Wessel-Berg? (Fogtman 1788, b. 4:1, s. 704-707, Wessel-Berg 1841, b. 1. s. 753-754.)

¹⁵⁷ Stiftamtmanden i Bergen, Kopibok, 7/8-1771 - 31/8-1772, s. 148-149. (SAB).

¹⁵⁸ Missivebok, 1771-1774 (651 C.b. 16), s. 139 (BBA). Vaktmester – er her brukt om lederen for vekterkorpsset. (Norsk historisk leksikon 1999, s. 473.). Vaktmester Alm ble innsatt i dette embete i Bergen 23. aug. 1771 (BACE, 7(1771):43,[s. 4].)

innkreving av skatter og avgifter. Ekstraskatten 1762-72 har gitt borgerne ekstra utgifter. Lykte- og innkvarteringsskatten og forsikringspremier etter brannforordningen av 1767 skal betales. Store verdier er gått tapt etter brannen i 1771. Alle ekstraavgiftene skaper uro, ikke bare i byens omland som fører til den beryktede ”Strilekrigen”, men også blant Bergen bys innbyggere.¹⁵⁹ Et reskript av **13. februar 1772** viser dette. Her kan det se ut som om Bergens befolkning driver en form for kollektiv ulydighet, da de nekter å kjøpe eiendommer som blir lagt ut for tvangssalg for å dekke ubetalte avgifter:

*”... saa de [Magistraten] sig nødsagede til efter Rescr. 22. Marts 1748, til Manufacturhusets Behjælpning i lige Tilfælde, at inndrive samme ved Utpantning hos de modvillige, man at denne Foranstaltning har sat mange gemytter i stor Bevægelse, klagende deels over ubillig og deels ulige Taxation, og derfor ikke have villet betale, og, enskjønt Udpantning er skeet, har det ei enten underhaanden eller ved Auction kunnet gjøres Penge, da Ingen har vilt kjøbe det saaledes Udpantede...”*¹⁶⁰

I et Pro Memoria fra magistraten av **21. februar 1772** følges inndrivingsaken videre. Her forstår man at magistraten er klar over problemene som kan oppstå for Alm, og ber om at det oppnevnes en annen mann i hans sted som mot god betaling kan gjennomføre inndrivning av ubetalt grunnleie. Magistraten understreker likeledes viktigheten av at dette gjøres, så det kan skapes orden i Manufakturhusets regnskaper.¹⁶¹ **25. februar 1772** gir stiftamtmanden vaktmester Alm fritak for å måtte foreta inndrivingssakene i forbindelse med grunnleien til Manufakturhuset.¹⁶²

To nye reskripter som foreligger for Bergen **7. april 1774** blir sannsynligvis utsendt for å få orden på grunnleieforholdet. Det første reskript av 7. april 1774 reviderer reglene for hvordan de offentlige stiftelsenenes panterettigheter skal kunne innkreves.¹⁶³ Dette henviser til, og må sees i sammenheng med et lignende reskript for Trondheim by av **30. juli 1770**.¹⁶⁴ Her blir det fastslått to viktige prinsipper for hvordan de offentlige institusjonene skal behandle misligholdte forpliktelser fra byens innbyggers side.

Det første forholdet gjelder forholdet til pant. Et tidligere reskript av **26. september 1760** påpeker at institusjonenes oppfyllelse av pantekravene er vanskelig å få gjennomslag for. Forsøk på å innkreve pant er blitt avslått, da Manufakturhusets krav i eiendom eller pant er for gammelt og nyere panteobligasjoner har fått preferanse.¹⁶⁵ I reskriptene av 7. april 1774 og 30. juli 1770 blir det slått fast, at hvis noen skal låne penger av offentlige institusjoner, skal det fastsettes en takst på det

¹⁵⁹ Bjercknes 1961, s. 135.

¹⁶⁰ Wessel-Berg 1841, b. 2, s. 528. Annonser i BACE viser at en rekke eiendommer på denne måten legges ut for salg. En gjennomgang av avisens 1771-årgang, viser at mange pantsatte eiendommer blir lagt ut for auksjon. Dette ser en bla i BACE 1771, 30. sept., [s. 3]. I annonser bla. for 21. okt. 1771 ser man at eiendommer gjentatte ganger blir forsøkt solgt. (1771, 21. okt., [s. 3]).

¹⁶¹ Magistraten, kopibok 1769-1773, 651, Bal. 12, s. 266 – 266b. (BBA)

¹⁶² Stiftamtmanden i Bergen, Kopibok, 7/8-1771 - 31/8-1772, s. 307. (SAB)

¹⁶³ Wessel-Berg 1841, b. 2, s. 577.

¹⁶⁴ Wessel-Berg 1841, b. 2, s. 493-494.

¹⁶⁵ Wessel-Berg 1841, b. 2, s. 298-299.

som settes i pant for lånet, og denne taksten skal følge, eller hefte ved det som er taksert. Heftelsene skal altså ikke lenger følge personen som har tatt ut pantet, men følge med selve pantet, som sikkerhet for lån. I dette tilfelle betyr det at ubetalte grunn- eller husleier ikke lengre følger eier, men selve grunnen, eller huset. Dette prinsippet gir en større sikkerhet for hvordan pant i eiendom skal sikres. I de tilfellene heftelsen ligger til en grunn betyr dette at heftelsene som ligger til grunnene ikke lengre skal følge personen, men grunnene, tomtene.¹⁶⁶ I tillegg inneholder reskriptet av 7. april 1774 et annen viktig prinsipp. Hvis pantehaver misligholder sine forpliktelser overfor de offentlige institusjoner kan disse selge pantet på offentlig auksjon uten å måtte gjennomgå en lengre rettslig prosess:

*"... for at spare baade Tid og Omkostninger, have fuldkommen ret og Raadighed til, uden foregaaende Søgmaal, Stevning eller Dom, at lade Pantet ved Offentlig Auction efter lovlig Bekjendgjørelse bortsælge paa Eierens Tab eller Gevinst."*¹⁶⁷

Det kan altså fastslåes at det i dette reskriptet fra 1774 blir nedfelt to viktige prinsipper som skal hindre at grunnleieinnbetalingene skal bli et fremtidig problem: man har pant i eiendommen, og en har muligheten for å selge eiendommen med utgangspunkt i pantet, uten en lang rekke prosesser som man vet har vært et problem i tidligere forsøk på å rydde opp i grunnleieforholdene.

Når det hevdes at heftelsen går fra person til grunn i 1774, så er dette riktignok bare gradvis/delvis tilfelle. Det er klart at også før 1770 bruker en fast eiendom som pant for lån. Men det er like tydelig ut fra lovgivningen mellom 1730 og 1770 at det er et problem at folk dør, eller flytter fra skatt, leie og offentlige utgifter, eller at det er mulig å selge seg fra et problem uten at den som har ytt kreditten kan kreve kjøperen for restansen.

Det andre reskriptet for **7. april 1774**, støtter opp under disse nye prinsippene. Her påpekes at det er et problem at en rekke faste eiendommer og hus er solgt eller overdratt til pantehavere uten at resterende skatter og avgifter er betalt. Dermed blir den nye eier påført de utestående fordringene. Dette reskriptet slår fast at ingen skjøter på hus eller eiendom må tinglyses uten attest på at eiendommene er gjeldfrie. Før noen kan selge et grunnbrev, eller hus på en grunn må magistraten undersøke at det ikke er restanser på grunnleie eller andre heftelser på hus og grunn. Det blir altså ikke lenger mulig å flytte fra restanser. Først når magistraten har undersøkt at det ikke er ubetalt skatt, forsikring eller grunnleie, kan eiendomstransaksjoner gå som normalt. Ingen skjøter på hus eller eiendom må tinglyses uten attest på at eiendommene er gjeldfrie.¹⁶⁸ Betydningen disse nye reskriptene har, er at långiver hele tiden har grunnen som sikkerhet for lån, selv om låneren misligholder lånet. Dermed kan man overta eiendomsretten/ disposisjonsretten til grunnen fra vedkommende som ikke gjør opp for seg, *heftelsene følger grunnen*. Tidligere kunne man selge grunnen (grunnbrevet) og fremdeles hefte på grunnen, til skade for dem som en skylder

¹⁶⁶ Wessel-Berg 1841, b. 2. s. 493.

¹⁶⁷ Wessel-Berg 1841, b. 2. s. 493-494.

¹⁶⁸ Fogtman 1788, b. 6:1, s. 470-471, Wessel-Berg 1841, b. 2. s. 577.

penger. Nå må grunnen være fri for heftelser før man kan låne på dem. Man får en endring i begrepet sikkerhet for lånet. Det som i hvert fall ser ut til å ligge fast er at etter at disse prinsippene er fastsatt ser det ut til å være få saker av denne type som omtales i reskriptene, og en bør kunne slutte at disse to viktige reskriptene er med på å gjøre slutt på misligholdelsene av denne type.

Vurderes disse reskriptene i forhold til et eiendomsmarked kommer det her frem en rekke viktige aspekter. Dette viser at grunnleie- eller disposisjonsrettsforholdene er lett omsettelige eiendomsforhold som dominerer eiendomsmarkedet. Forholdene preges ikke av omsetning av privat bygrunn, men av omsetninger av disposisjonsrettigheter (grunnleier, grunnbrev) til grunnen. Dette grunnleiemarkedet foregår frem til 1774 uavhengig av hvem som er den egentlige grunneier, og det er et marked uten offentlig regulering. Ved reskriptene av 1774, følger en mer aktiv kontroll med disse eiendomstransaksjonene. Pantet følger nå grunnen med den følge at man ikke kan flytte fra gjelden. Det kommer forbud mot omsetning av grunner eller andre eiendeler det hefter gjeld ved. Magistraten skal nå godkjenne denne type forretninger. For eiendomsmarkedet betyr dette et betydelig mer ryddig og oversiktlig system, som gir en større grad av sikkerhet i eiendomsmarkedet.

2.4.2. Konklusjon - forholdet mellom Manufakturhus og grunnleier

I denne andre del av det juridiske kapitlet undersøktes de to nederste ledd i den føydale eiendomskjeden, forholdet mellom Manufakturhuset og grunnleierne. Her indikerte reskriptene at byen var dominert av et omfattende grunnleiemarked, hvor *disposisjonsretten* til grunnen var det viktigste omsetningsobjekt. Et stort problem i dette markedet var den manglende betaling av grunnleie. Ut over på 1700-tallet prøvde en rekke reskripter å rydde opp i forholdene mellom Manufakturhuset og grunnleierne. Korrespondansen i 1770-årene støtter opp under at dette var blitt et stadig større problem. I 1774 kom to reskripter som endret tidligere praksiser. Hovedpunktene her var at pant på eiendom nå skulle følge grunnen ikke hovedpersonen. Magistraten får mulighet for innkreving utenom ordinære rettslige inndrivelser, og alle eiendomstransaksjoner skal godkjennes av magistraten før de kan gjennomføres. For eiendomsmarkedet betydde dette at det ble satt klare rammer for kjøp og salg av hus, og overføringer av leiegrunn, noe som gav aktørene i eiendomsmarkedet en betydelig større grad av sikkerhet i forhold til det gamle systemet.

2.5 Juridiske aspekt ved eiendomsmarkedet i Bergen – oppsummering og konklusjon

I dette kapitlet er offentlige dokumenter knyttet til grunneiendomsforholdene i perioden 1660-1854 blitt analysert. Lovgivningen kan deles inn i to faser. En fase fra ca. 1660 og frem til ca. 1700 hvor det legges vekt på eierskapet til bygrunnen, og det er forholdet mellom de to øverste ledd i føydalkjeden, på den ene siden kongen, på den andre magistraten og Manufakturhuset som er sentralt. I andre fase av lovgivningen ca. 1700 til 1780 ble det fokusert på forholdet mellom de to nederste ledd i føydalkjeden: forholdet mellom Manufakturhuset som grunneier og den lokale grunnleier. Dette skiftet markerte en endret tankegang hvor lovgivningen skiftet fra å fokusere på det føydale forholdet mellom konge og by til å konsentrere seg om den private eiendomsretten og forholdet mellom grunneier (ved Manufakturhuset) og grunnleier. Dette skiftet indikerer en endret tankegang i forhold til byens eiendomsmarked.

Fokuseringen på forholdet Manufakturhuset og grunnleier representerte også en viktig endring i lovverket. Her så man en innskjerpelse av lovverket, med krav til sikkerhet i pant, mulighet for tvangssalg i tilfeller av misligholdte lån og en strengere kontroll hvor magistraten hadde overoppsyn med eiendomstransaksjonene. Dette indikerer at det skjedde en endring i eiendomsmarkedet fra en eldre til en mer moderne markedsorientert tenkemåte i løpet av perioden 1686-1802.

3 Det økonomiske aspekt ved eiendomsmarkedet

Dette kapitlets målsetning er å undersøke endringer i eiendomsforholdene fra 1686 til 1802 som kan være med å påvise utviklingen av et eiendomsmarked preget av moderne økonomisk tankegang. De følgende indikatorene kan si noe om eiendomsmarkedets økonomiske sider, og vise om eiendomsmarkedet i Bergen utvikler seg i retning av, eller har et moderne kapitalistisk preg: Reduksjon, eller bortfall av delt eiendomsrett til fordel for privat eie av hus og grunn, en økning i grunnleie, økt vekt på det kontraktsmessige, realverdiøkning i, og en funksjonell spesialisering i bygningsmassen.

3.1 Avgrensning og metode

Den økonomiske siden av eiendomsmarkedet vil bli undersøkt med utgangspunkt i to hovedtema innen eiendomsforholdene: *grunneiendomsstruktur* og *bygningsforholdene*. Under hvert av disse hovedtema hører viktige deltema. Grunneiendomsforholdene hører sammen med grunnleieforholdene. Under bygningsforholdene hører utviklingen i bygningsverdier og 1700-tallets bygningsstruktur. Metodisk vil begge disse hovedtema være preget av kvantitative metoder, der hovedhensikten er å kartlegge grunnleggende mønster ved grunneiendoms- og bygningsforholdene. Ytterligere problemstillinger, kildemateriale og metode vil bli presentert i forbindelse med de to hovedtema.

3.2 Grunneiendomsforholdene i Bergen 1686-1802

Etter en presentasjon av problemstillinger, kildemateriale, og metode, vil analysen av grunneiendomsforholdene bli presentert i to forskjellige delanalyser: grunneie og grunnleie, før begge delanalyser oppsummeres i en felles konklusjon.

3.2.1 Problemstillinger og kildemateriale knyttet til grunneieforholdene

Det er en rekke problemstillinger som bør undersøkes angående *grunneieforholdene* 1686-1802.

Skjer det endringer ved grunneiefordelingen i løpet av perioden? Eksisterer det et grunneiendomsmarked, og hvilke mekanismer styrer i så fall dette? I forbindelse med grunneiendom, er det også viktig å se på *grunnleie*. Reduksjon, eller bortfall av delt eiendomsrett til fordel for privat eie av hus og grunn, en økning i grunnleie og økt vekt på det kontraktsmessige er indikatorer på utviklingen av et moderne grunneiendomsmarked.

3.2.2 Avgrensning og metode

Ersland definerer grunn som en mindre geografisk avgrenset del av bygrunnen. Grunneie definerer han som eiendomsrett til en avgrenset del av bygrunnen.¹⁶⁹ Et tredje begrep som brukes er

¹⁶⁹ Ersland 1994, s. 4.

grunnleie. Grunnleie definerer Ersland som den økonomiske ytelsen grunneieren mottar fra grunnleier. Leien er betaling for retten til å bruke grunnen.¹⁷⁰

Forholdene i Bergen ved overgangen til tidlig moderne tid er preget av en delt eiendomsrett til grunnen, det offentlige med Manufakturhuset er den dominerende eier.¹⁷¹ Delt eiendomsrett til grunnen har vært et mye diskutert begrep, og det har vært forskjellig oppfatning av hva dette innebærer.¹⁷² Noe forenklet kan en si at det er én eier av grunnen og en annen av huset, og der begge eierne har rettigheter til grunnen. Knut Robberstad går nærmere inn på begrepet delt eiendomsrett, og ser på rettighetene knyttet til en type grunn – utmark, frem til slutten av 1800-tallet. Han konkluderer med at det å ha hus på grunnen bare er en av mange rettigheter som er knyttet til grunnen. Denne rettigheten kommer ikke nødvendigvis i konflikt med grunnens skogrettigheter, fiskerettigheter m.m.¹⁷³ Knut Dørum mener man kan betrakte 16-1700-tallets jordeiendomssystem som et rettighetssystem, men ikke slik at leilendingen har eiendomsrett til grunnen slik det oppfattes i vår tid. Likevel ser han et mindre klart skille mellom eier og leier enn det vil være i dag.¹⁷⁴

Innledningsvis påpekes hvordan delt eiendomsrett hører hjemme i det føydale eiendomsbegrepet. Her er det spesifikke trekk ved begrepet i Bergen som undersøkes. Ersland ser delt eiendomsrett til grunnen ut fra moderne juridisk terminologi. Her kommer fast eiendom som hus og grunn inn under tingsretten, og man skiller mellom eiendomsrett som gir full råderett over eiendommen og tinglige rettigheter knyttet til bruksrett og tryggingsretter. Han ser hus og grunn som to ulike eiendomsobjekt, med hefte på grunnen som gir huseieren rett til å bruke grunnen. Huseier har altså ikke eiendomsrett til grunnen, men med hjemmel i tingsretten har han bruksrett eller disposisjonsrett til grunnen.¹⁷⁵ I forhold til romerrettens begreper ser Ersland her på de to nederste ledd i føydalismens eiendomsbegrep. Manufakturhuset er den *superiore vassal* som innehar *dominium directum* mens grunnleietageren vil være den *ultimate vassal* som innehar *dominium utile*. Grunnleien utgjør da en forpliktelse den ultimate vassal har overfor den superiore vassal. Dermed blir en delt eiendomsrett hvor Manufakturhuset har rett til leie og en huseier disponerer grunnen (betaler leie, har grunnbrev og eier husene), et føydalt trekk, og en endring til privat eierskap med samme eier av hus og grunn kan indikere ett trekk ved en overgang til et moderne kapitalistisk eiendomssystem.¹⁷⁶ Figur 3. 1. illustrerer poenget mht. tingsretten. Objektet her er grunnen,

¹⁷⁰ Ersland 1994, s. 4.

¹⁷¹ Ersland 1989, s. 40.

¹⁷² Se Robberstad 1963, s. 162-163, Dørum 2002, s. 107.

¹⁷³ Robberstad 1963, s. 162-163.

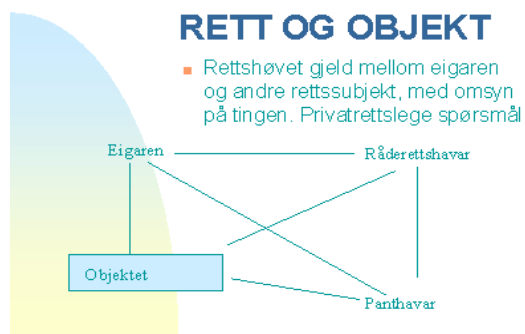
¹⁷⁴ Dørum 2002, s. 107.

¹⁷⁵ Ersland 1994, s. 7-8.

¹⁷⁶ Tanken om delt eiendoms- og bruksrett er da førmoderne/føydalistisk og hel- eller eneeie er kapitalistisk.

råderettshaveren (ofte grunnleier) har rettigheter til den, for eksempel kan huseieren selge både hus og retten til å leie grunnen uten grunneierens samtykke.¹⁷⁷

Figur 3. 1. Forholdet mellom eier og andre rettssubjekt med hensyn på tingen



Kilde: Nordtveit 2000. Plansje 8

Når det gjelder eierkategorier brukes tredelingen fra Erslands hovedoppgave: ”*Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordeling i Bergen ved utgangen av Seinmiddelalderen*”.¹⁷⁸ Inndeling i kirke, offentlige og private eiere, brukes i Manufakturhusets grunnbøker både i 1686 og 1753, og gir relativt få variabler å forholde seg til.¹⁷⁹ Tabell 3.1 viser hovedinndelingen i eierskapskategorier som følges i dette kapittelet.

Tabell 3. 1 Eierskapskategorier i Bergen 1686-1781

Eierskapskategorier		
Kirke	Privat eie	Offentlig eie
Offentlig geistlig eie, kirke, kirkelige embeter/stiftelser	Odel, adel	Offentlig verdslig eie, konge, By (Manufakturhuset)

Kilde : GBB 1686

Kirke – eller kirkelig eiendom dekker det som tilsvarer offentlig geistlig eie, og vil bli brukt om det som grunnbøkene kaller *pro officio* - institusjoner (les: stiftelser), da det her i hovedsak dreier seg om kirkelige institusjoner.¹⁸⁰ Ersland påpeker at *pro officio* også dekker noen verdslige offentlige eiendommer (Lagstolen, Rådstuen), disse blir i denne klassifikasjonen plassert under offentlig eie.¹⁸¹ Under kirkelig eiendom plasseres også de grunner det henvises til som kirkens, kirkens prester eller tjeneres grunner. *Den latinske skole* eller det man i dag kaller Katedralskolen, er plassert under kirkelige eiendommer på grunn av dens tilknytning til kirken i hvert fall fram til 1806.¹⁸² I

¹⁷⁷ Nordtveit 2000. Plansje 8.

¹⁷⁸ Ersland 1989, s. 27 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 13/5-07).

¹⁷⁹ GBB 1686 s.1, GBB 1753 s. 1 Ersland 1989, s. 27.

(<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, 10/4-07).

¹⁸⁰ Ersland, 1989, s. 27 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, 10/4-07).

¹⁸¹ Ersland 1989, s. 27 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, 10/4-07).

¹⁸² Hartvedt 1994, s. 90, Frimann, 1774, s.105 ff.

betegnelsen *privat eie* følges Ersland, og her plasseres alle grunner som oppgis å være ”*oddels-*” og *adelige grunner*.¹⁸³ Under *offentlig eie* plasseres all grunneie knyttet til Manufakturhuset, samt annen offentlig verdslig eierskap (grunner knyttet til Rådstuen, magistraten eller andre offentlige verdslige eiendommer). Enkelte institusjoner er tvilstilfeller, fordi skillet mellom offentlig og privat eie er uklart på 16-1700-tallet. Plasseringen av de *Søfarendes fattighus grunner* er et slikt tvilstilfelle. Christopher Frimann beskriver en slags halvprivat eierskap til denne institusjonen. Den blir opprinnelig opprettet i 1577, og da tildelt retten til tienden fra en rekke kirker. Forstanderen skal svare for regnskapene både for Lensmannen på Bergenhus og for borgermestere og rådmenn i Bergen, av den grunn er den plassert under offentlig eie.¹⁸⁴ I en lignende situasjon befinner *Hospitalet* seg. Med Hospitalet menes her St. Jørgens hospital. Grunneiendommene som er tillagt hospitalet er her plassert blant de offentlig eide eiendommene.¹⁸⁵ *Halsnøe kloster* er et av de mange klostergoods som blir beslaglagt til fordel for kongen etter reformasjonen. Dette forblir krongods i det meste av perioden, og derfor blir bygrunn tilknyttet klosteret plassert under offentlig eie.¹⁸⁶

Et problem som dukker opp når eiendommene skal klassifiseres er bruken av fremleie. Dette skaper en del usikkerhetsmomenter knyttet til om en eiendom faktisk er Manufakturhusets eiendom. Dette var sannsynligvis ikke noe problem for 1770-årenes bergensere, da rodemesterne antagelig hadde oversikt over sin rodes innbyggere. For den som skal arbeide med dette i dag er det derimot et problem. Det relativt kronglete eiendomssystemet, hvor man leier en eiendom, og så videreleier hele eller deler av eiendommen, kommer klart frem i kommentarene til forarbeidene til grunnboken fra 1781. Her er det rodenummer med 2-3 grunnleieaktører. På samme måte kan en av eiendommene som egentlig tilhører Manufakturhuset, være leiet til privatperson, som så har leiet denne videre til en annen privatperson. Den som disponerer grunnen, må så på sin side betale grunnleie til den som leier grunnen av Manufakturhuset. Når disse forholdene skal følges i grunnbokmaterialet, medfører dette et betydelig tolkningsproblem. I denne fremstillingen blir alle rodenummer som betaler til et rodenummer som så igjen betaler til Manufakturhuset oppført som Manufakturhusets eiendom.¹⁸⁷

¹⁸³ Ersland, 1989, s. 27 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

¹⁸⁴ Frimann, 1774, b. 2. s. 126 ff. Spesielt angående opprettelse og drift s. 139-40., Hartvedt 1994, s. 411-412.

¹⁸⁵ Hospital for spedalske nevnt først i 1411. Det er en rekke eiendommer og gårder som er tillagt St. Jørgens Hospital. Frimann lister opp en rekke gårder og privilegier som skal være med å gi St. Jørgens Hospitalet økonomisk fundament (Frimann 1777, s. 81 ff.). Hospitalet er i dag en offentlig stiftelse ledet av ordfører, rådmann i Bergen og biskopen i Bjørgvin bispedømme (Hartvedt 1994, s. 404-405).

¹⁸⁶ Halsnøy blir beholdt som en verdslig forlening etter reformasjonen og omgjort til Halsnøy len- og senere fogderigård. Gården blir solgt til Fogd Andreas Juell 1777 (Store norske leksikon 2005, s. 489.).

¹⁸⁷ Fremleie av grunn er et trekk som dukker opp spesielt knyttet til Manufakturhusets grunner. I rode 3 er det 27 grunner som har dette forholdet, i rode 14 finner en dette i 7 grunner, og i rode 19 finner man dette igjen i 9 grunner, i tillegg finner en til sammen 7 grunner i de tre rodene med delt eierskap. Vil her påpeke dette som en kuriositet, da disse fenomenet utgjør under 10 % av det samlede antall grunner i rodene. Det er viktig å påpeke at grunner som ved første øyekast kan se ut til å tilhøre private her kan være oppført under Manufakturhuset da fremleiekjeden til slutt ender her, på tross av at det tilsynelatende er private eiere. Dette fremkommer ved en gjennomgang av kommentarene til ACK 1772 (ACK 1772, rodehefte 3, 14 og 19).

3.2.3 Kildemateriale knyttet til grunneiendomsforholdene

Problemstillinger knyttet til grunneie- og grunnleieforholdene kan på en fruktbar måte undersøkes med utgangspunkt i grunnbøkene fra *Manufakturhuset*.

Manufakturhuset i Bergen blir opprettet i 1646 som et ”Børnehus”, for foreldreløse barn, og driften er byens ansvar.¹⁸⁸ Fra 1686 blir Manufakturhuset under Jacob Cortsen von Vidas ledelse omdannet til et Tukthus, en tvangarbeidsanstalt med vekt på manufakturvirksomhet.¹⁸⁹ Gjennom hele 1600-tallet er økonomien et tilbakevendende problem. Derfor gir kongen i perioden 1660 til 1686 Manufakturhuset en rekke grunnleier i Bergen som ligger til Bergenhus, Munkeliv kloster, Apostelgodset, Allehelgenkirken og Lysekloster. De tidligere krongodsgrunnene skal være med å sikre Manufakturhusets økonomi.¹⁹⁰ Disse kongelige disposisjoner kan indikere en form for forlening, og kan tolkes ut fra et føydalt eiendomsperspektiv. Kongen har *dominium eminens*, Manufakturhuset og byen ved magistraten deler *dominium directum*, og den som disponerer grunnen har *dominium utile*.¹⁹¹ Det er med bakgrunn i denne overføring av grunnleieinntekter nedskrivningen av grunnbøkene for Manufakturhuset må sees.¹⁹² Grunnbøkene gir en mulighet for å se på utviklingen av grunneiendomsforholdene i Bergen med hensyn til stedfaste enkeltgrunner, grunnleier og arealer i forskjellige deler av byen. Deres svakhet er at de sier mindre om det som står oppå grunnen, eller om hvordan salg eller skifte av eier- eller disposisjonsrettigheter skjer.

Her undersøkes tre forskjellige kilder knyttet til Manufakturhusets grunneie- og leiedisposisjoner. Grunnboken 1686 dekker perioden fra 1686 – 96 (GGB 1686), grunnboken 1753 dekker grunnleieforholdene frem til 1781 (GBB 1753) og forarbeidene til grunnboken av 1781 utarbeidet på bakgrunn av Manufakturhusets grunnleieforhold 1772 – 1776 (ACK 1772).¹⁹³ I tillegg suppleres fremstillingen med opplysninger fra grunnboken 1781 (GBB 1781), og Manufakturhusets regnskaper. Da de sistnevnte kildene bare dekker Manufakturhusets grunner, og ikke hele byen, slik det andre grunnbokmaterialet gjør, vil ikke disse bli spesielt omtalt her.¹⁹⁴

I et reskript datert 6. juli 1686 ber kongen borgermester Laurits Sørensen om å la innrette en protokoll over alle grunner i byen. I et senere reskript av 19. februar 1687 blir magistraten

¹⁸⁸ Frimann, 1777, b. 2, s. 51, Espelid 1975, s. 118, Hartvedt 1994, s. 307-308. Ersland, 1989, s. 21. (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

¹⁸⁹ Ersland, 1989, s. 21 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07), NRR XII, s. 435, 25.09. 1660, Hartvedt 1994, s. 307-308.

¹⁹⁰ Ersland 1989, s. 28 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07). Kongen er egentlig formell eier til grunnen men gir Manufakturhuset rett til *inntektene* til grunnene.

¹⁹¹ Dette forholdet antydes i NRR XII, s. 435. Reskript av 6. september 1671 viser Kongens forlening av grunnleien på hans bygrunner: i åpent brev 4. februar 1667 gir kongen byen (Magistraten) grunnleieinnkomsten, 29. mai 1669 får Iver Rådmand grunnleieinnkomsten, 6. september 1671 går den til forstanderen ved Børnehuset (Manufakturhuset). (Fogtman 1803, b. s. 57, Wessel-Berg 1841, b. 1. s. 73-74, Frimann, 1774, b. 2. s. 52-53).

¹⁹² Grunnbøker ikke noe nytt i 1686, en finner henvisning til byens grunnbok i diplom fra 1652 (UBB Diplom 1652).

¹⁹³ ACK 1772 – henviser til Albert Christian Krøpelien – skriver av forarbeidene til GBB 1781 (<http://bergis.uib.no/sources/Rodesystemet.html>, lest 14/5-07).

¹⁹⁴ GBB 1781 (BBA), Manufakturhusets regnskaper. Regnskaper for inntekter og Udgifter til Standarden. Løpenr. 1865-1867 (SAB).

pålagt å utnevne menn som kan måle alle grunner i byen. Jakob von Vida har overtatt som forstander for Manufakturhuset i 1684. I kraft av denne stillingen skal han holde bok over grunnene, registrere alle grunnbrev og motta alle byens grunnleier. Dette er utgangspunktet for Grunnboken 1686 (GBB 1686).¹⁹⁵

GBB 1686 er på 204 skrevne sider og gir oversikt over all grunneie i byen i perioden 1686-1696. Den er et register for grunnleieparter og ikke et grunneieregister. Men boken registrerer ikke bare de utleide grunner men også grunner som har samme eier og bruker. Dette gir en relativt stor sikkerhet for at boken registrerer all grunneie i byen.¹⁹⁶ Eierne av grunnene som ikke er lagt under Manufakturhuset må selv komme med bevis eller grunnbrev, som viser at grunnen ikke er i offentlig eie. Alle andre grunner blir regnet tilhørende Manufakturhuset.¹⁹⁷ Her ser man hvem som eier grunnen i hele byen, og hvilke heftelser som foreligger.¹⁹⁸ Hver grunnleiedel er omtalt for seg, med opplysning om grunnleier, mål på grunnen og grunnbrev leieren har.¹⁹⁹ Hovedhensikten er å registrere Manufakturhusets eierparter i byens grunner, ikke hvem som eier grunn i hele byen.

Boken er inndelt i 8 kapitler. De 3 første kapitlene er Nykirken, Domkirken og Korskirken. De siste 5 kapitler tar for seg Skuteviken, Kontoret, Starvhuset + Jordegods tilknyttet Manufakturhuset.

GBB 1686 deler eiendomsforholdene i tre deler. 1. odel og eie: private eiendommer, 2. Eiendommer som ligger ”*pro officio*” - eiendommer som ligger til institusjoner og embeter. 3. Eiendommer som ligger til Manufakturhuset.²⁰⁰ Boken er strengt oppdelt. I venstre margen er grunneier oppført. I de tilfeller grunneier er Manufakturhuset er det her oppført et årstall. Dette viser årstall med manglende grunnleiebetaling. I midterste kolonne finner en hvem som disponerer grunnen, opplysninger om grunnen, samt grunnleie hvis eier er en annen enn Manufakturhuset. I høyre marg finner en grunnleiers leie til Manufakturhuset. Denne strukturen ligger fast i de 3 første kapitlene, og dekker dermed både Rode 3 og 19 som undersøkes her.²⁰¹ Den digitale utgaven av denne kilden, er brukt her, den er i tillegg sjekket mot originalteksten i Statsarkivet i Bergen.²⁰²

Grunnboken av 1753 (GBB 1753) er på samme måte som GBB 1686 en grunnbok for Manufakturhuset. I utgangspunktet skal den dekke 1753 – 1781, men her er også påført en rekke

¹⁹⁵ Ersland, 1989, s. 21 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07), Fossen: 1979: s. 333, Wesselberg: Kgl. Reskr. B. 1 s. 152 og 158.

¹⁹⁶ Ersland 1989, 25-26 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

¹⁹⁷ Ersland 1989, s. 25 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

¹⁹⁸ Ersland, 1989, s. 23 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

¹⁹⁹ Grunnbrevet er kontrakten som regulerer forholdet mellom leier og eier. Årstallet for utferdigelsen blir alltid oppgitt. (Ersland 1989, s. 26 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).)

²⁰⁰ Ersland 1989, s. 27 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07). Ersland bruker uttrykket ”*pro officio*” – om kirkelig eiendom og skiller ut andre institusjoner.

²⁰¹ Ersland 1989, s. 23 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07). Nykirken, Domkirken, Korskirken 3 første kapitler GBB. Nedrebø 2001, s. 182-183.

²⁰² Digitalutgave transkribert av Jo Rune Ugulen (DA: <http://digitalarkivet.uib.no/da/grunnbok.htm>, lest: 1.1-06-1.5.07). GBB 1686. (SAB, Stiftsamtmannen i Bergen 2049)

manglende restanser i årene før 1753. Hovedhensikten med GBB 1753 kommer frem i innledningen til boken:

*”Grundebog over alle grunder I Bergen med forklaring hos de som nogen sig for Odel og Leje, eller og Pro Officio tilholder; De øfrige følger Manufactuurhuset efter Hans Kongl: Majts: Allernaadigste Brev”*²⁰³

Grunnboken skal gi en oversikt over alle grunner i Bergen. Alle grunneierforholdene skal nedskrives med en oversikt over hvordan disse er. Her kommer klart frem at boken er delt i 3 typer eierskap: 1. Odels, eller private grunner, 2. *Pro Officie*, eller institusjoner og embeder og 3. grunner som hører innunder og skal betalte leie til Manufakturhuset. Formuleringen i forordet: *”De øfrige følger Manufactuurhuset efter Hans Kongl: Majtr: Allernaadigste Brev”*²⁰⁴ er tolket dit hen at alle grunner som det ikke kan føres bevis for at tilhører institusjoner eller private, må regnes som tilhørende Manufakturhuset. Dette blir tilsvarende det som var tilfelle med GBB 1686.²⁰⁵

Boken er på 405 sider. I tillegg til pagineringen på 405 sider kan man også parallelt følge en sidenummerering som henviser til GBB 1686.²⁰⁶ Boken er ført etter samme prinsippene som GBB 1686, men i forhold til dennes 8 kapitler er GBB 1753 inndelt i 6 kapitler. De tre første kapitler: *Nykirken, Domkirken og Korskirken* utgjør bokens hoveddel, og her finnes rode 3, 14 og 19. De siste tre kapitler tar for seg *”Udi Scudeviügen, Sandviigsboeder og Contoirets Grunde.”*

På samme måte som GBB 1686, er boken ført med en gjennomgående tredeling. Venstre side inneholder eier, eller i de tilfeller der Manufakturhuset eier grunnen står her oppført restanser – ubetalte grunnleier. I midterste feltet står navnet på grunnleier, eventuelt årstall for utskriving av grunnbrev og tomtens størrelse. I høyre marg står det for Manufakturhusets vedkommende oppført den fastsatte grunnleie.

Forarbeidene til grunnboken av 1781 (ACK 1772) befinner seg i Bergen byarkiv.²⁰⁷ Det finnes et hefte for hver rode, samt et for Sandviken, et for Kontoret og et for Starvhusgrunnene i rode 16. Heftene er autoriserte av rodemesteren i hver rode. Innen roden har hver eiendom fått et nummer som fungerer som eiendomsnummer.²⁰⁸ Heftene inneholder altså ikke bare Manufakturhusets grunner, men alle grunner i Bergen i 1772-1776.²⁰⁹

Bakgrunnen for denne undersøkelsen er store restanser med hensyn til innbetalte grunnleier som ligger til institusjoner (les: stiftelser) på 1700-tallet. På grunn av de store restansene setter forstanderen for Manufakturhuset, Johan Frederik Krøpelien, opp en restanseliste og sender denne til Stiftamtmanden i Bergen 30. mai 1771. Listen har ikke vært mulig å finne, men fra senere

²⁰³ GBB 1753. s. 1.

²⁰⁴ GBB 1753. s. 1.

²⁰⁵ Ersland 1989, s. 25 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²⁰⁶ GBB 1753.

²⁰⁷ Ligger i Bergen Byarkiv under tittelen ”Undersøgnings Forretning over Bergens Manufactuurhusets Grunde og Grunde Leyer eller frelse udj den x de Rohde”.

²⁰⁸ Nedrebø, 2001, s. 182, Solli 2006 (http://bergis.uib.no/sources/ACK_17721772/index.html, lest 15/8-06).

²⁰⁹ Solli, 2006 (http://bergis.uib.no/sources/ACK_17721772/index.html, lest 3/8-06).

korrespondanse vet en at den har eksistert.²¹⁰ Denne listen inngår i forarbeidene til den senere grunnboken for 1781. Denne boken vil ikke bli benyttet som kilde da den kun omfatter Manufakturhusets grunner, altså ikke som tidligere grunnbøker, alle byens grunner.

En av hensiktene med ACK 1772 er at man vil ha en oversikt over restanser, men man må også kunne gå ut fra at det er et forsøk på å rydde opp i, og få en oversikt over hva som faktisk finnes av grunner. Dette kan en slutte ut fra at her refereres til både GBB 1686 og GBB 1753 i ACK 1772.

3.3 Grunneieforholdene 1686-1802

Eiendomsforholdene til jorden på landsbygden i tidlig moderne tid er relativt godt beskrevet.

Disse forholdene er preget av reformasjonen i 1536, og kongens krongodssalg på 16- og 1700-tallet.²¹¹ Når det gjelder eiendomsforholdene til bygrunnen vet man derimot mindre. Sverre Steens store verk fra 1940-årene om Kristiansands historie konkluderer vel egentlig med det som har vært gjengs syn når det gjelder eiendomsforholdene i de norske *byene*: ”*Det gikk i Kristiansand som med rikets byer ellers: i løpet av det 18. århundre gled byens grunn over til å bli privat eiendom*”.²¹²

I denne delen av kapittelet undersøkes nettopp utviklingen i grunneieforholdene i Bergen by, i perioden 1686 – 1802. Første del ser på grunneieforholdene i Bergen i perioden 1686 – 1781. Hvem eier grunnen? Er det noen *endringer* med hensyn til hvem som eier grunnen? Er her noen indikasjoner på utviklingen av et moderne eiendomsmarked? Til slutt i kapittelet trekkes linjene for grunneieforholdene frem til 1802.

Utgangspunktet i undersøkelsen er forholdene i rode 3, 14 og 19, og hva GBB 1686, GBB 1753, og ACK 1772 har å si om eiendomsforholdene i perioden 1686 – 1781. Dette gir en mulighet for å se om det skjer noen endring i eiendomsforholdene over tid, og om utviklingen er geografisk differensiert i byen. Med utgangspunkt i *tidspunktet* for nedskrivningen av grunneiend som skjer i disse 3 kildene er det mulig å få innsyn i hvordan eiendomsforholdene i byen er i 1686, 1753 og 1772-1776. På tross av at GBB 1753 også går inn i perioden ACK 1772 dekker, er det nedskrivningstidspunktet som er utgangspunktet for denne undersøkelsen. Gjennomgangen av kildene tyder nemlig på at det skjer relativt store endringer fra GBB 1753 skrives ned til ACK 1772 utarbeides i perioden 1772-1776. Disse endringene i grunneiendskapet kommer lite frem i GBB 1753, selv om den gjelder som grunnbok helt frem til 1781. Derfor vurderes det her slik at ACK 1772 er en bedre kilde for å si noe om utviklingen i eiendomsforholdene i 1770-årene enn GBB

²¹⁰ Det henvises til denne listen i følgende korrespondanse: Stiftamtmanden i Bergen, kopibok, 7/8- 1771 – 31/8- 1772, s. 148-149. (SAB), Missivebok 65.C.b. 16, s. 139. 19 februar 1772. (BBA), Magistraten. kopibok, 1769-1773, bal. 12, s. 266-267. 12, og 14. februar 1772. (BBA)

²¹¹ Dyrvik, Holmsen og Pryser: Dyrvik 1995, s. 123-124, Bjørkvik og Holmsen 1972, s.100. I 1536: kirken eier nærmere 50 % av jorden, staten ca. 7%, ca. 1660: staten eier nærmere 50 % av jorden, kirkens jordeie er nærmest forsvunnet. Dyrvik 1995, s. 126-128, 52-53. Krongodssalget ca. 1660: stat ->storkjøpmenn, 1660-90: storkjøpmenn->embetsmenn/byborgere, 1690-1720: embetsmenn/byborgere->bøndene. 1720-1820: staten -> bøndene. Selveie: 1660: 32 %, 1801: 57 %. Statens eie rundt 1660 ca. 50%, i 1814 redusert til ca. 20 % (Pryser 1985, s.121).

²¹² Steen 1941, s. 458.

1753, men pga GBB 1753s innførsler, trekkes linjen allikevel frem til 1781. På bakgrunn av klassifiseringen og avgrensningene innledningsvis, samt disse spesifikasjonene, blir tabellene som viser utviklingen i grunneieforholdene presentert.

3.3.1 Utviklingen av grunneieforholdene i rode 3, 14 og 19 1686-1781

Tabell 3.2 er basert på en gjennomgang av rode 3, 14 og 19 i GBB 1686, GBB 1753, ACK 1772, og viser utviklingen i grunneieforholdene i Bergen 1686-1781

Tabell 3. 2 Utviklingen av grunneieforholdene i rode 3, 14 og 19 1686-1781

År	Kirkelig eie		Offentlig eie		Privat eie		Sum	
	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.
1686	9	22	67	165	24	60	100	247
1753	11	26	66	161	23	57	100	244
1776	3	9	71	201	26	73	100	283

Kilder: GBB 1686 (SAB)/GBB 1753 (BBA)/ACK 1772 (BBA)

Tabell 3.2 viser grunneieforholdene i rode 3, 14 og 19 i 1686, 1753 og 1776.

Her undersøkes først utviklingen i antall grunner, deretter utviklingen i grunneieforholdene fordelt mellom kategoriene: kirke, private og offentlig eie. Tabellen viser at antall grunner som står oppført i rode 3, 14 og 19 øker fra et totalt tall på ca. 247 i 1686 til 283 i 1776.

Tabell 3.2 viser at grunneiefordelingen samlet i rode 3, 14 og 19 i 1686 er dominert av det offentlige med en eierandel på ca. 67%. Private er den nest største gruppen med ca. 24%. Kirken er minste eier i de tre rodene med ca. 9%. Denne prosentfordelingen har likhetstrekk med den tendensen Ersland finner for hele byen. Erslands tall viser et offentlig eie på ca. 55%, et privat eierskap på 26%, og et kirkelig eie på ca. 17,5%.²¹³ Erslands tendens for byen finnes altså igjen i rodeutvalget.

Utviklingen i eierskapet viser at Manufakturhuset er den største eier av grunn i summen av de tre roder i *hele* perioden 1686 – 1776. I 1686 disponerer det 67% av alle grunnene mot 71% i 1776. Tabellen viser at kirkens eie går fra ca. 9% i 1686 opp til 11% i 1753 for å synke til 3% i 1776. Den private eie beveger seg omvendt proporsjonalt med dette. I 1686 er den 24%. Når kirkens eie øker i 1753 synker den private eie fra 24% til 23%, og når den kirkelige eie minker i 1776 øker den private eie fra 23% til 26%. Det er altså en sammenheng, en indikasjon på at de private grunneiere på slutten av perioden øker sin andel av grunneiendommene på bekostning av den kirkelige eie. Den offentlige eie både dominerer og er økende i hele perioden, slik det her ser ut, hovedsaklig på den kirkelige eiendoms bekostning. De samlede gjennomsnittstallene for rode 3, 14 og 19 viser en endring i grunnantall og grunneiefordelingen, men for å se på forskjellene

²¹³ Ersland 1989, s. 29 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

mellom rodene er det nødvendig å se på utviklingen av eiendomsforholdene i den enkelte rode i perioden 1686 – 1776. Tabell 3.3 viser utviklingen i eierskapet til bygrunnen innen rode 3 fra 1686-1781.

Tabell 3. 3 Utviklingen i grunneierforholdene i rode 3, 1686 - 1781

År	Kirke		Privat eie		Offentlig eie		Sum	
	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.
1686	0	0	3	2	97	74	100	76
1753	0	0	1	1	99	83	100	84
1776	0	0	0	0	100	128	100	128

Kilder: GBB 1686 (SAB)/GBB 1753 (BBA)/ACK 1772 (BBA)

Tabell 3.3 viser at det i rode 3 er relativt stabile grunneierforhold. Når det gjelder antall grunner er her en økning gjennom hele perioden. Antall grunneiendommer i rode 3 øker fra 76 i 1686 til 128 grunneiendomsenheter i 1776. Den sannsynlige forklaring er at dette er en oppsplitting av grunner. Rodenummerne i rode 3 ligger hele perioden stabilt rundt 75 nummer. Dette indikerer at det økte antallet grunner er ekstra innførsler under det enkelte rodenummeret – her blir flere leieparter til det enkelte rodenummer.

Når det gjelder grunneierforholdene eier det offentlige gjennom Manufakturhuset i 1686, 97% av grunneiendommene, kirken er uten eiendommer, mens private eier 3%. Manufakturhuset er altså tilnærmet eneeier i rode 3. Dette stemmer godt overens med det eierskapet Ersland finner for hele Nykirken sogn: Kirke: 6, 49%, private: 4, 10 %, og offentlig eie 89,88%.²¹⁴ Ersland antyder at en mulig forklaring på Manufakturhusets grunneiedominans i Nykirkesognet, og dermed i rode 3, er at området rundt Nykirken er et ekspansjonsområde. Nykirkesognet er et relativt nytt kirkesogn fra 1620-årene.²¹⁵ GBB 1686's kapittel om dette sognet inneholder mange nye innførsler, dvs. nyutleier av grunner som er kommet til etter at boken er tatt i bruk. Alle de nye grunnpartene blir del av Manufakturhusets grunner, og er med å gjøre Manufakturhuset til dominerende eiendomsaktør i dette sognet, og i rode 3.²¹⁶ I 1753 utgjør private eierparter 1 %, kirkelig eie er ikke tilstede, mens derimot Manufakturhusets eierandel har økt, og teller nå hele 99% av den totale grunn, altså en økning på 2%. Denne økningen kan skyldes flere nye, samt at noen av de private grunnene nå er oppført under Manufakturhusets grunner. I 1776 er det kun Manufakturhuset som står oppført som eier i rode 3. Tabell 3.3 viser en sterk økning i antall grunner under et fast antall rodenummer. Kildematerialet indikerer altså at her blir flere leieparter under det enkelte rodenummer, og kan sees i sammenheng med at rode 3 er et ekspansjonsområde. Når det gjelder

²¹⁴ Ersland 1989, s. 30 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²¹⁵ Fossen 1979, s. 311. Ersland 1989, s. 30 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²¹⁶ Ersland 1989, s. 30 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

grunneieforholdene er disse stabile, Manufakturhusets grunneie øker fra 97% i 1686 til eneeie av grunnen rundt 1776.

Tabell 3. 4 Utviklingen i grunneieforholdene i rode 14 fra 1686-1781

År	Kirke		Privat eie		Offentlig eie		Sum	
	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.
1686	0	0	40	28	60	42	100	70
1753	0	0	38	25	62	41	100	66
1776	0	0	44	35	56	44	100	79

Kilder: GBB 1686 (SAB)/GBB 1753 (BBA)/ACK 1772 (BBA)

Tabell 3.4 viser at det er et varierende antall grunner knyttet til rode 14 i perioden 1686 – 1776. Her skjer også en mindre endring med hensyn til grunneieforholdene. Antall grunner varierer fra 70 i 1686 til 66 i 1753 for så å øke til 79 i 1776. Dette betyr et relativt stabilt, men økende antall grunner i perioden sett under ett. Rodenummerinnførselene utgjør 39 i hele perioden, dette indikerer at det økte antallet skyldes en oppsplitting av eksisterende grunner.

Manufakturhuset eier flest grunneiendommer i 1686 med 60%, men også private med 40% er en stor grunneiergruppe. Kildematerialet indikerer at det ikke er kirkelig grunneie i rode 14 i denne perioden. En sammenligning med Erslands tall for hele Domkirkesognet i 1686 viser at det offentlig eie er 59,80%, privateie er 31,82% og kirken eier 8,27%.²¹⁷ Funnene i 1686 er relativt like for Manufakturhusets grunneie, mens forskjellen mellom rode 14 og Erslands funn når det gjelder privat og kirkelig eiendom er ganske store. På tross av dette blir tendensen den samme: Manufakturhuset dominerer grunneiet, privat grunneie er nest største gruppe, og kirkens grunneie er liten eller fraværende.

Når det gjelder utviklingen av grunneiet er tendensen delt. I 1753 er det offentlige eierskapet økt med 2% på bekostning av det private eierskap. Den videre utvikling fremover til 1776 viser en motsatt tendens. Det offentlige eierskap synker fra 62% til 56%, og er omvendt proporsjonalt med det private eierskap som i samme periode har en økning fra 38% til 44%. Dette kan indikere to ting: en oppsplitting av grunneiendommene fører til at en større del av de nye eiendommene kommer i private hender, eller det blir overført grunn fra offentlig til privat eierskap. Med utgangspunkt i tallmaterialet er tendensen klar: både offentlige og private grunneiere har en økning i antall grunner. Dette tyder på at det skjer en oppsplitting i flere leieparter, men at private får en forholdsvis større andel av disse grunnene. Dette medfører at private får en prosentvis høyere eierandel i 1776, i forhold til 1686. Tabell 3.5. viser utviklingen i eierskapet til bygrunnen innen rode 19 fra 1686-1781.

²¹⁷ Ersland 1989, s.31 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

Tabell. 3. 5 Utviklingen i grunneieforholdene i Rode 19 1686-1781

År	Kirke		Privat eie		Offentlig eie		Sum	
	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.	%	Ant.
1686	22	22	30	30	48	49	100	101
1753	28	26	33	31	39	37	100	94
1776	12	9	50	38	38	29	100	76

Kilder: GBB 1686 (SAB)/GBB 1753 (BBA)/ACK 1772 (BBA)

Tabell 3.5 viser at det er i rode 19 de store svingningene i grunneierskapsforholdene skjer. Her er både store utslag med hensyn til antall grunner, og store endringer med hensyn til eiendomsfordelingen. I rode 19 reduseres antall grunner relativt mye. I 1686 er det registrert 101 grunninnførsler, i 1753 er dette tallet sunket til 94. Når det gjelder antall registrerte grunner i 1776 er tallet 76.

I 1686 eier Manufakturhuset 48% av grunneiendommene, mens også private med 30% og kirken med 22% er betydelige grunneiere. En sammenligning med Erslands tall for hele Korskirkesognet viser et offentlig grunneie på 46,25%, privat grunneie er 21,03% og kirken eier 32,1%.²¹⁸ Funnene i GBB 1686 er altså relativt like for Manufakturhusets grunneie, mens forskjellen mellom tallene her og Erslands funn når det gjelder privat og kirkelig eiendom er ganske store. Tabell 3.5 gir også en god oversikt over grunneiendomsutviklingen i rode 19. Den viser at det offentliges dominerende grunneie i 1686, reduseres fra 48% til 39% i 1753, for å ende på 38% i 1776. Kirkens eie går opp fra ca. 22% i 1686 til 28% i 1753 for å synke til 12% i 1776. Når det gjelder det private eierskapet øker dette i samme periode. I 1686 er den private eie 30%. I 1753 øker den til 33% og i tallmaterialet i 1776 er det private grunneiet økt til hele 50%.

Konklusjonen er at denne endringen i perioden 1686-1753 hovedsaklig skjer på det offentliges bekostning, mens det er kirkens grunneiendommer som reduseres i perioden 1753- 76. Eller er dette litt for enkelt? Kan det være andre faktorer som spiller inn? Ersland antyder at det er mange mindre kirkelige grunneiendommer i Korskirkesognet.²¹⁹ Kan det reduserte antallet grunner bety at de kirkelige eiendommene slås sammen til større grunneiendommer, og at dette er en viktig årsak til kirkens reduserte grunneie? Den store reduksjonen av grunner kan indikere noe slikt. Tross av den store reduksjonen i grunneiendommer øker det private grunneiet i det tilgjengelige antallet grunner. Dette kan være en indikasjon på at det private eierskap øker på bekostning av både det offentlige og kirkelige eierskapet i rode 19. Men det kan også være en annen mekanisme her. Undersøkelsen av rode 3 og rode 14 viser indikasjoner på at her blir flere grunnleieparter, og at disse hovedsakelig er private. Kan det være det samme som skjer i rode 19. Er det slik at de kirkelige eiendommene slås sammen men i tillegg blir flere private

²¹⁸ Ersland 1989, s.32 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²¹⁹ Ersland 1989, s.33 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

grunnleieparter? Teoretisk kan en tenke seg at tallet på grunner er tilnærmet likt, mens antallet leieparter faller og eierskapsfordelingen endres.

3. 3. 2 Foreløpige forklaringer av grunneistrukturen frem til 1781

Det er to observerte forhold som ser ut til å trenge forklaring her. For det første de forskjellige endringene i grunnantallet, for det andre endringene i grunneieforholdene.

Antall rodenummer ligger fast i hele perioden, i rode 3: 75, i rode 14: 39, og i rode 19: 71. På tross av dette viste gjennomgangen en betydelig variasjon med hensyn til antall grunner på forskjellige tidspunkt, og innad i den enkelte rode. Når det gjelder rode 3 og 14 skjedde det en økning i antall grunner, noe som viser en oppsplitting av antallet grunner – det vil si flere leieparter. Dette syntes å bli støttet av ACK 1772. Her fremkom at det kan ligge en rekke grunner til det enkelte rodenummer, og at det var flere som betalte grunnleie fra samme rodenummer. I kommentarene som ligger til det enkelte rodenummer i ACK 1772 kom det også fram at det kunne være en rekke forskjellige grunnleiemottakere til enkeltgrunner innen rodenummeret.²²⁰ Kan det økte antallet grunner akkurat i rode 3 og 14 ha sammenheng med at dette er forholdsvis nye områder, og at bosettingen her var i stadig utvikling med økt fortetting som resultat? Dette stemmer med det Fossen antyder for området.²²¹ Et annet moment er at dette også synes å ha vært områder med stor økonomisk aktivitet. Branntaksten 1772 viser at det i disse områdene var en rekke sjø- og pakkboder, noe som indikerer at dette var viktige økonomiske områder.²²² Fossen påpeker også at dette var områder som på 16-1700-tallet hadde stor økonomisk betydning.²²³ En samlet vurdering indikerer at økningen i antall grunner skyldes en oppsplitting, en fortetting med flere grunnleieparter. Det antydes her at dette igjen skyldtes økt press på områdene: økt bosetting, og en økt økonomisk virksomhet fra 1686 til 1781.

Mens utviklingen gikk mot mange grunner knyttet til et fast antall rodenummer i rode 3 og 14 gikk utviklingen mot relativt få grunner knyttet til faste rodenummer i rode 19. I ACK 1772 var det 71 rodenummer og 76 registrerte grunner.²²⁴ Her kan antydes en sammenheng med at dette området har hatt et stort antall små kirkelig eide grunner som forsvinner, og i tillegg en viss tilvekst av nye private grunnleieparter.

Er det andre forklaringer som passer bedre til den endrede grunnstrukturen grunnbokmaterialet antyder? ACK 1772 ble laget i forbindelse med en gjennomgang av restanser og som forberedelse til Grunnboken 1781.²²⁵ Bakgrunnen for at ACK 1772 ble utarbeidet kan være

²²⁰ Dette ser en både i grunn 2, 8, 9, mfl. i rode 3 i ACK 1772. (ACK 1772, hefte 3, s. 2-6.)

²²¹ Fossen, 1979, 302.

²²² Branntaksten 1772, s. 23-33, og s. 154-160. Se også figur 1.1, og tillegg D.1.

²²³ Fossen 1979, s. 302.

²²⁴ ACK 1772 . Hefte 19.

²²⁵ Solli 2006 (<http://bergis.uib.no/sources/Rodesystemet.html>, lest 13/5-07).

en medvirkende forklaring, og må søkes i de lokale forholdene i Bergen. Inndrivingen av Manufakturhusets utestående restanser var problemfylt. Stiftamtmanden gikk i brev til magistraten inn for at et forslag fra Johan Friedrich Krøpelien fra 30. mai 1771 skulle tas til følge. Man skulle bruke reglene som lå nedfelt i reskriptet av 3. juli 1739, hvilket betød at inndriving av utestående restanser kunne skje uten rettslige avgjørelser.²²⁶ Magistraten fikk i oppdrag å utarbeide instruks og overlate til vaktmester Alm å inndriving utestående restanser.²²⁷ De to reskriptene av 7. april 1774 peker også i retning en skjerpelse av grunnleieinnkrevningen. Her understrekes prinsippet om at heftelsene ikke skal følge personen men grunnene. Magistraten skal undersøke restanser og heftelser på hus og grunn, og godkjenne at formalia er i orden før eiendomstransaksjoner kan gjennomføres.²²⁸ Ut fra korrespondansen og lovgivningen kan en slutte at både sentrale og lokale myndigheter, samt forstander Krøpelien viste *vilje* til en skjerpelse av regelverket. Kan Krøpelien ha *brukt* regelverket aktivt for å rydde opp i gamle og uordnede grunnsaker? Sammenfallet i tid mellom reskriptene av 7. april 1774, gjennomgangen av grunnene i forbindelse med nedskrivningen av ACK 1772 og det endrede antall grunner i rodene kan indikere dette.

Når det gjelder utviklingen av grunneieforholdene er det et skille mellom rode 3 på den ene og rode 14 og 19 på den andre side. Grunneieforholdene i rode 3 var i hele perioden stabile. Manufakturhuset dominerte grunneieforholdene. Det samme var tilfelle i rode 14, men her indikerer kildematerialet en viss endring av grunneieforholdene hvor den prosentvise fordelingen grunner endres, slik at det private eierskaps andel av grunner økte, mens det offentliges prosentvise eierandel ser ut til å ha blitt redusert. Forholdene i rode 19 virker mer ustabile, her viser materialet en økning i privat eierskap, og en reduksjon i offentlig og kirkelig eiendom. Kan en undersøkelse av utviklingen frem til 1802 gi forklaringer på hva som egentlig skjedde?

²²⁶ Blant annet ser en dette i korrespondansen mellom J. F. Krøpelien og Magistraten av november 1771 (Stiftamtmanden i Bergen, kopibok, 7/8- 1771 – 31/8-1772. s. 148-149. (SAB)), mellom Magistraten og byens vaktmester H. Alm i februar 1772 (Missivebok 651 C. b. 16, s. 139. 19. februar 1772. (BBA), og mellom Stiftbefalningsmann Pettersen og Magistraten i februar 1772. (Magistraten. kopibok, 1769-1773, bal. 12, s. 266-267. 12, og 14 februar 1772.(BBA).

²²⁷ Stiftamtmanden i Bergen, Kopibok, 7/8-1771 - 31/8-1772, s. 148-149. (SAB).

²²⁸ Wessel-Berg 1841, b. 2. s. 577.

3.3.3 Grunneistrukturen 1781-1802

Hvordan er grunneieforholdene fra 1781 til 1802? Det er lite kildemateriale som dekker hele byens grunneieforhold frem til 1802. GBB 1781 inneholder oversikt over Manufakturhusets eiendommer, og lite om andre av byens eiendommer.²²⁹ Selv om den ikke gir oversikt over hele byens grunneieforhold, kan den gi indikasjoner på endringer i eierforholdene. En sammenligning av Manufakturhusets eierskap i GBB 1753, ACK 1772 og GBB 1781 kan gi en pekepinn på forholdene frem til 1802. Er Manufakturhusets rodenummer i GBB 1781 færre enn i ACK 1772 kan dette indikere at det offentliges grunneie reduseres. En undersøkelse av disse kildene viser nettopp en endring i antallet grunner. De tre rodene har en nedgang på ca. 20 rodenummer.²³⁰ Et slikt tilfelle er rodenummer 3-19. I følge GBB 1781 overføres dette rodenummeret fra Manufakturhuset til "Apothequer" Besche, i 1783.²³¹ En undersøkelse av Manufakturhusets regnskaper viser at denne grunnen er en blant flere overførte grunner i januar 1783.²³² Regnskapene viser i tillegg at et lite antall eiendommer overføres fra Manufakturhuset til private i løpet av 1770- og 1780-årene.²³³

Antallet registrerte grunnoverføringer er likevel for lite til å vise en *tendens* til endring i grunneieforholdene. Hva er det da som skjer? Både Manufakturhusets regnskaper og GBB 1781 inneholder lister over uplasserte grunner i forbindelse med utarbeidelsen av GBB 1781. Grunneierne fortsetter å betale grunnleie til Manufakturhuset, men på grunn av problemer i forhold til det reviderte rodesystemet ser det ut til at de plasseres i egne lister.²³⁴ Det er sannsynligvis dette som skaper endringen i Manufakturhusets grunnantall i perioden 1776-1781. I rode 3 er det i tillegg grunner som blir del av Toldbodalmeningen etter brannen i 1756.²³⁵ Gjennomgangen av GBB 1781 og Manufakturhusets regnskaper gir altså indikasjoner på at det ikke er overføringer til private som finner sted på midten av 1770-tallet, men at det er opprydningen i forbindelse med nedskrivningen av ACK som ligger bak det som ved første øyekast kan virke som en privatisering av grunnen. Støtter en seg til hva Fossen og Ersland påpeker over, kan man antyde at økningen i de private grunnene derimot henger sammen med en oppsplitting av eksisterende og utnyttelse av tidligere ubrukte grunner.

Konklusjonen blir at et lite antall eiendommer overføres til private, men at kildematerialet indikerer at de stabile grunneiendomsforholdene i Bergen består frem til 1802.

²²⁹ GBB 1781 (BBA)

²³⁰ Se tillegg C.1.1, og C 1.2.

²³¹ GBB 1781, s. 354.

²³² Manufakturhusets regnskaper 1783, legg 1. s. 14. I tillegg overføres 15-36, 15-39 (to øde grunner) for 104 rd.

²³³ En gjennomgang av regnskapene mellom 1770 og 1802 viser følgende overføringer fra MF til private: 10. desember 1779; rodenummer 7-11, for 100 rd. (MF's regnskaper 1779, s. 16.), rodenummer 7-6, for 53 rd. i 1780 (MF's regnskaper 1780, s. 17), nr. 11-107 1788, + nr. 5-45, og 10-13 i 1789. (MF's regnsk. 1789, s. 14.),

²³⁴ Tillegget til Manufakturhusets restansliste 1777 viser 225 uplasserte grunner. (Manufakturhusets regnskaper 1777, GBB 1781, s. 663 ff.)

²³⁵ Det er oppført 4 rodenummer tilknyttet GBB 1781, som "efter den ulykkelige Ildebrand i Aaret 1756 til Toldboed almindelig ere udlagd". (GBB 1781, s. 687-688.).

3.3.4 Foreløpig konklusjon - en ny økonomisk tankegang eller eiendomsmarked?

Resultatene fra undersøkelsen av grunneierforholdene i rode 3, 14 og 19 indikerte at Sverre Steens påstand om at alle norske byers grunn ble overført til private hender i løpet av 1700-tallet er lite dekkende. Det offentlige gjennom Manufakturhuset var i hele perioden den dominerende grunneier i de tre rodene, og sannsynligvis i Bergen, ved utgangen av 1700-tallet. Ser en på eiendomsforholdene i perioden 1686 – 1781, var det i rode 3 relativt stabile forhold med lite bevegelse i eiendomsmassen. I rode 14, og i større grad i rode 19 indikerer kildematerialet en viss omfordeling av bygrunnen. Ut fra det som fremkommer her, når det gjelder eierskapsforholdene i Manufakturhusets regnskaper og GBB 1781, er det vanskelig å påvise et reellt eierskifte fra en gruppe til en annen, på tross av enkelte indikasjoner på dette i grunnbokmaterialet. Både i perioden fra nedskrivningen av GBB 1686 til GBB 1753, og spesielt i perioden mellom nedskrivningen av GBB 1753 og ACK 1772 var det uklare eierforhold til en del grunneiendommer. Undersøkelsen av GBB 1781 og Manufakturhusets regnskaper antyder likevel at den sannsynlige forklaringen er at grunnene var i listene over *”ufindelige grunde”*.²³⁶ Disse listene skaper usikkerhet om antall eiendommer som egentlig skiftet fra en gruppe eiere til en annen. Når det gjelder utviklingen av grunneierforholdene fra 1781 til 1802 virker eiendomsforholdene stabile.

Gir utviklingstrekkene fra 1686 til 1802 en mulighet for å se spor av et ”nytt” grunneiendomsmarked? Ser en på opprydningen i grunneiendomsforholdene, kan dette ha vært et resultat av en utvikling i retning av et nytt eiendomsmarked hvor grunneiendomsforholdene skulle være mer oversiktlige og med bedre kontroll over hvem som eide eller disponerte grunneiendommene i byen. Med tanke på om det skjedde en overgang fra delt eiendomsrett til privat eneeie av hus og grunn er her få indikasjoner på at en vesentlig grunneiendomsoverføring fra offentlige til private fant sted. Da det ikke kan påvises at grunneiendom er en vesentlig faktor i et eiendomsmarked i perioden 1686 – 1802, vil grunnleiens betydning være det neste undersøkelsesobjekt.

3.4 Grunnleie 1686-1802

På bakgrunn av undersøkelsen av grunneierforholdene i rode 3, 14 og 19 blir det konkludert med at delt eiendomsrett med Manufakturhuset som dominerende grunneier er vanligste form for grunneie i Bergen i perioden 1686-1802, og at grunnlaget for et aktivt eiendomsmarked må finnes andre steder. Det blir dermed nødvendig å undersøke andre sider ved grunneiendomsforholdene enn eiendomsretten. I denne sammenheng blir grunnleieforholdene undersøkt. Det vil si bruksretten, eller disposisjonsretten til grunnen. Grunnbøkene av 1686, 1753 og ACK 1772 kan si

²³⁶ GBB 1781 har flere slike lister. En liste kalt *”øde og ufindelige Grunde som under Rode og Nummer er henlagt”*. (s. 663 -670), en annen kalt: *”Øde og ufindelige Grunde som ey uden Rode og Nummer er henlagt”*, s. (677-81), og en tredje liste: *Fortegnelse over staaende Grunde som efter Den uhykkelige Ildebrand i Aaret 1756 til Toldboed Alminding ere henlagt* (s. 687-88).

noe om *grunnleieforholdene* i byen. Men dette er et vanskelig materiale å bruke, da det er mangelfullt med hensyn til beskrivelse av grunnarealer, grunnleier og rodenummerplassering i forhold til senere grunnforhold og rodekart. Det er allikevel mulig å sette opp tabeller som anskueliggjør grunnleieverdien generelt, grunnleieforholdene innen den enkelte rode, utviklingen av grunnleien fra 1686 til 1781. På denne måten kan en få indikasjoner på om det er et grunnleiemarked i byen, eventuell fortjeneste i dette, og hvilke endringer som skjer med markedet over tid. Tre sider av grunnleieforholdene skal undersøkes her. For det første eventuelle endringer i grunnleieforholdene, for det andre grunnleien som økonomisk objekt, og for det tredje grunnleieverdien sammenlignet med et annet mulig investeringsobjekt: bygningen.

3.4.1 Utviklingen i grunnleieverdier i rode 3, 14 og 19 – perioden 1686-1802

Den første delen av analysen vil undersøke om det skjer endringer i grunnleieforholdene i løpet av den valgte perioden. En økning i, eller nedgang i grunnleien kan fortelle om det skjer endringer som legger forholdene til rette for et eiendomsmarked. Utgangspunktet er grunnbøkene fra Manufakturhuset samt forarbeidene til grunnboken 1781: ACK 1772. Ved hjelp av disse kildene følges utviklingen i grunnleieforholdene i Bergen fra 1686 til ca. 1781.

Tabell 3.6 er utarbeidet med bakgrunn i de grunnene som er oppført med grunnleie i GBB 1686, GBB 1753 og i ACK 1772. Den viser antall grunner som er oppført med grunnleier i de tre typene kildemateriale, og den gjennomsnittlige årlige grunnleie innen den enkelte rode knyttet til disse grunnene.²³⁷

Tabell 3.6 Årlige grunnleier i rode 3, 14 og 19 - perioden 1686 - 1781.

År	Rode 3		Rode 14		Rode 19		Samlet	
	Antall grunner	Skilling	Antall grunner	Skilling	Antall grunner	Skilling	Antall grunner	Skilling
1686	74	33	46	67	76	81	196	60
1753	77	28	44	60	72	68	193	52
1776	88	36	52	51	49	80	189	56

Kilde: GBB 1686/GBB 1753/ACK 1772

Tabell 3.6 viser at den gjennomsnittlige grunnleieverdien for rodene sett under ett ligger forholdsvis stabil på mellom 50 og 60 skilling i løpet av de ca. 90 årene som ligger mellom GBB 1686 og ACK 1772. Verdiene innen den enkelte rode viser at det stabile mønsteret gjentar seg innen den enkelte. I rode 3 ligger grunnleieverdiene mellom 33 og 36 skilling i hele perioden. I rode 14 ligger grunnleien noe høyere enn i rode 3, men heller ikke her er det noen drastiske verdiøkninger.: årlig grunnleie synker fra 67 til 51 skilling i perioden 1686 – 1781. Også rode 19

²³⁷ Det er viktig å understreke at det er umulig å fange opp alle eiendommer og deres verdi pga. manglende opplysninger i grunnbøkene. Tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i de grunnene som er oppført med grunnleie i GBB 1686, GBB 1753 og i ACK 1772.

viser på samme måte at grunnleien ligger forholdsvis stabilt fra 1686 til 1781, den varierer mellom 68 og 82 skilling i perioden 1686 til 1781. Her er noen små forskjeller i grunnleien i perioden 1686 til 1781, men ingenting i tabellen tilsier at grunnleien gjennomgår noen stor verdiendring i løpet av perioden. For å forsøke å komme nærmere forklaringer på de stabile grunnleieforholdene blir det her gjort et utvalg på 5 rodenummer innen hver rode. Der er valgt 5 rodenummer å se nærmere på som hvert kan følges i alle tre kildene.²³⁸

Tabell 3. 7 Grunnleieutviklingen i et utvalg rodenummer innen den enkelte rode 1686 – 1781

Rode 3.	Rodenr.	12	14	22	55	74	Gj.snitt:
GBB 1686	Grunnleie	48	32	32	24	24	32
GBB 1753		48	32	32	24	24	32
ACK 1772		120	48	48	24	48	58
GBB 1781		120	52	58	32	32	59
Rode 14.	Rodenr.	3	19	26	32	34	Gj.snitt:
GBB 1686	Grunnleie	48	88	216	16	24	78
GBB 1753		84	88	216	16	24	86
ACK 1772		124	128	216	24	32	105
GBB 1781		124	128	224	24	32	106
Rode 19.	Rodenr.	3	16	32	50	70	Gj.snitt:
GBB 1686	Grunnleie	108	120	36	48	24	67
GBB 1753		108	120	36	48	24	67
ACK 1772		108	120	36	72	56	78
GBB 1781		108	200	52	72	32	93

Kilde: GBB 1686/GBB 1753/ACK 1772/GBB 1781

Tabell 3.7 viser at gjennomsnittets grunnleieverdier innen utvalget av rodenummer ligger forholdsvis stabilt mellom 1686 og 1753. I rode 3 og 19 er verdiene uendret i GBB 1686 og GBB 1753, med en gjennomsnittlig leie innen de to rodene på henholdsvis 32 og 67 skilling. Fra GBB 1753 til ACK 1772 er det en liten økning til respektive 58 og 78 skilling, og i GBB 1781 er det en ny marginal økning med henholdsvis 59 og 93 skilling. I rode 14, viser materialet en liten økning gjennom hele perioden fra 78 til 106 skilling. Utviklingen i det enkelte rodenummer innen de tre rodene viser at 14 av 15 rodenummer har samme grunnleieverdi i 1686 og 1753. Utviklingen fra 1686 og frem til ACK 1772-1776 viser at 5 av 15 grunner har beholdt grunnleiene fra 1686 til 1770-årene, 6 har en økning på mellom 10 og 30 skilling og fire har en verdiøkning på mellom 30 og 60 skilling. I GBB 1781 er leiene stabile i forhold til dem som settes i ACK 1772, 10 av grunnleiene ligger lik eller lavere enn dem som fremkommer i ACK 1772, mens 5 har en økning. Ser en bort fra rodenummer 19-16 som har unormalt høy verdiutvikling sammenlignet med de andre rodenummerne er denne

²³⁸ Da alle rodenummerne det er mulig å følge gjennom de tre kildene hører til Manufakturhusets kilder, er her også ført opp verdien disse har i GBB 1781, slik at man får en ekstra indikasjon på grunnleieforholdene.

økningen i grunnleien marginal, med en gjennomsnittsökning på under 10 skilling.²³⁹ Rode 3 har den største økning i gjennomsnittleie i grunnneutvalget med en økning i løpet av perioden på 24 skilling, for de andre rodene er forskjellene mindre. Dette indikerer at her i hele perioden er en lav og forholdsvis stabil grunnleie, men med en forsiktig økning i leien fra 1753 til 1781.

Det er nødvendig å se på det Ersland skriver om grunnleieutviklingen fra senmiddelalderen og frem til 1686 for å forklare funnene. Ersland konkluderer med at grunnleien knyttet til byens grunner i senmiddelalderen blir fastsatt etter visse juridiske regler med røtter tilbake i middelalderen.²⁴⁰ Han påviser også at dette stabile grunnleieforholdet, uten noen reell økning i grunnleiene også foreligger i perioden 1562-1686, og at det er likt innen alle de forskjellige eierkategorier.²⁴¹ I sin doktoravhandling fra 1994 påpeker Ersland noe av bakgrunnen for disse forholdene.²⁴² Han viser hvordan grunnbrevene i løpet av senmiddelalderen utvikler seg fra et eiendomsdokument mellom grunneier og grunnleier, hvor det er grunneier som har den økonomiske råderett, til å bli et dokument som bekrefter grunnleiers økonomiske råderett over eiendommen. Grunnbrevet kjøpes og selges med rett til grunnen, uten at grunneier har noen reell innflytelse over grunnoverføringen, så lenge de økonomiske forpliktelser til ham overholdes. Grunnbrevet blir utformet første gang grunnen leies ut, og det er ingen avgiftsendring knyttet til skifte av grunnleier. Den opprinnelige leiesum ligger fast, og grunnleien taper verdi i forhold til inflasjonen, grunneier har ikke rett til å endre leien, og grunnbrevet blir en omsettelig verdi i seg selv, som kommer grunnleierne til gode.²⁴³

Denne undersøkelsen av grunnleieforholdene i perioden fra 1686 til 1753 viderefører tråden fra Erslands konklusjon, og indikerer at det gamle grunnleiemønsteret er et mønster som ligger fast også frem til 1753. Dette støttes av grunnbrevene tilknyttet den enkelte grunn i dette kildemateriale. I GBB 1753 er det 109 grunnbrev knyttet til rode 3, 14 og 19. Av disse er 93 utformet før 1700, 15 mellom 1700 og 1710, og kun ett er fra perioden etter dette tidsrommet.²⁴⁴ I perioden mellom 1753 og frem til utskrivingen av ACK 1772 – 1776 skjer det en mindre endring i forhold til grunnleien. I noen områder er det en svak økning i grunnleien. GBB 1781 legger seg derimot tett opp til ACK 1772, men med ulike justeringer som samlet sett trekker opp grunnleien. Skjer det en oppmyking i forhold til de gamle grunnleieforholdene? Kan dette bety at man er på vei bort fra den gamle praksisen, hvor man forholder seg til de gamle reglene hvor det er verdien fastsatt i grunnbrevet som bestemmer grunnleien? Det er vanskelig å si noe bestemt om dette, men

²³⁹ En tilnærmet doubling i grunnleien virker utypisk ut fra en vurdering av grunnleieverdiene i rode 13, 14 og 19 i GBB 1781 som helhet. Her er ingen andre grunnleier som øker tilnærmelesvis like mye i perioden (GBB 1781).

²⁴⁰ Ersland 1989, s. 58-59 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²⁴¹ Ersland 1989, s. 59 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

²⁴² Ersland 1994.

²⁴³ Ersland 1994, s. 181-182.

²⁴⁴ GBB 1753 s. 48-62, 211 – 222, 275-286. GBB 1753 referer også til en del yngre dokumenter, men dette er skjøter, magistratavgjørelser og lignende.

det en kan si noe om er at denne utviklingen er såpass liten at det sannsynligvis ikke er snakk om annet enn mindre justeringer.

3.4.2 Grunnleiens økonomiske verdi på 1700-tallet

Andre del av analysen vil se på størrelsen på grunnleien, og sammenligne denne med andre verdier i 1700-tallets Bergen. Dette forteller om grunnleien kan være et økonomisk spekulasjonsobjekt. For å forstå hva disse verdiene egentlig betyr for den enkelte grunnleiers økonomi, og for å se verdiene på grunnleiene i forhold til den samtidige pengeverdien, er det nødvendig å se på inntektene knyttet til byens borgere i samme perioden.

I 1771 setter Bergens magistrat en takst for bygningsarbeideres lønn. En daglønn i sommerhalvåret skal være 32 sk i sommerhalvåret, og 20 sk. i vinterhalvåret.²⁴⁵ Tall som Supphellen og Eliassen bruker for å vise lønnsnivået i henholdsvis Mandal og Trondheim i siste del av 1700-tallet, viser en gjennomsnittlig dagarbeiderlønn som ligger mellom 20 og 24 sk.²⁴⁶ Dette vil si at den årlige grunnleieutgiften på byens grunner ser ut til å svare til 1-3 daglønner for en ordinær arbeider i Bergen i 1770-årene. Dette kan indikere at denne grunnleiesummen ikke utgjør noen vesentlig belastning for en ordinær huseier i byen på dette tidspunktet. På bakgrunn av grunnleieutviklingen, i perioden 1686 til 1781 går det an å konkludere med at denne er så lav, og utgjør en så liten del av byens økonomiske basis, at den neppe kan være en viktig økonomisk faktor som har betydning i byens eiendomsmarked.

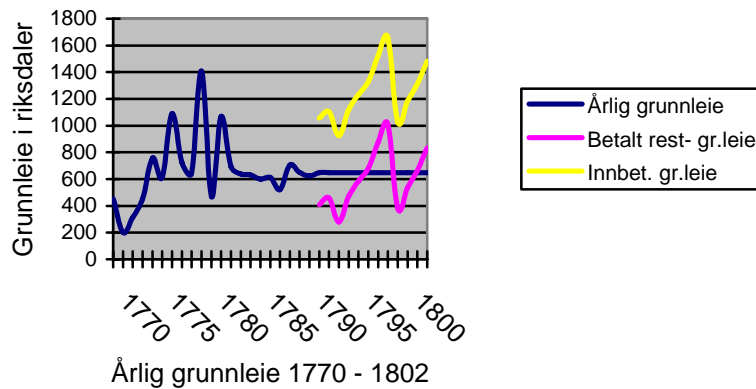
Er det andre faktorer ved grunnleiemarkedet som kan indikere en overgang fra eldre til nyere økonomisk tankegang? En gjennomgang av regnskapene til Manufakturhuset viser at føringen av disse endres. Frem til 1789 er det umulig å skille ut hva som er innbetaling av ordinære grunnleier, hva som er restanseinnbetalinger, og hva som er Manufakturhusets faktiske grunnleiekra²⁴⁷ Dette gjør det til et metodisk problem å undersøke grunnleieinnbetalingene for perioden før 1790, og det blir nødvendig å forholde seg til grunnbøkene, med de mangler disse måtte ha. Fra 1790 skjer en ryddigere regnskapsføring som gjør det mulig å skille ut tre typer økonomiske transaksjoner knyttet til grunnleien. Figur 3.2 viser hvordan den nye bokføringen gir ryddigere og bedre økonomisk styring når det gjelder grunnleieforholdene.

²⁴⁵ BACE 1771: nr. 21.[s. 4], Espelid 1974, s. 76.

²⁴⁶ Eliassen 1999, s. 278, Supphellen 1997, s. 363.

²⁴⁷ Bokføringen skiller ikke mellom de forskjellige grupper før i 1790. Det umuligjør å skille ut hvor mye som er faktisk grunnleie, og hvor mye som er restinnbetalinger i regnskapene.

Figur 3. 2. Grunnleietransaksjoner 1770-1802



Kilde: Manufakturhusets regnskaper (SAB) (Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.1.3)

Figur 3. 2 viser tre forskjellige innbetalingsforhold knyttet til Manufakturhusets grunnleie. Fram til 1790 viser den blå kurven både Manufakturhusets årlig grunnleiekraft, årlig innbetalt grunnleie, og årlig innbetalt beløp av den resterende grunnleien. Dette skaper forvirring med hensyn til den økonomiske oversikten i regnskapene. Fra 1790 skjer det en endring i bokføringen av grunnleien. Den blå kurven inneholder nå bare det årlige grunnleiebeløpet Manufakturhuset har krav på fra byens innbyggere. Den røde kurven viser antall riksdaler Manufakturhuset får innbetalt årlig av utestående restanser, og den gule kurven viser hvor mange riksdaler den årlige innbetalte grunnleien utgjør. En mer ryddig, og sannsynligvis mer moderne regnskapsføring gir en bedre oversikt over Manufakturhusets årlige grunnleieregnskap. Denne oppryddingen i Manufakturhusets regnskaper, kan også i seg selv oppfattes som en indikasjon på et mer moderne marked.²⁴⁸ Den viktigste følgen av den nye regnskapsmetoden i denne figuren er at Manufakturhusets årlige grunnleiekraft overfor byens innbyggere fremkommer. Det årlige grunnleiekraftet ligger konstant mellom 647 og 648 riksdaler. Sammenlignes dette beløpet med de 750 riksdalerne Fossen og Ersland påpeker som byens grunnleie i begynnelsen av 1660-årene, ligger grunnleiebeløpet faktisk lavere i perioden 1790-1802, enn i 1660-årene.²⁴⁹ Sammenholdes dette funnet med at grunnleien på enkeltgrunner er stabil eller litt stigende, kan dette oppfattes som en indikasjon på at Manufakturhusets andel av byens grunneiendommer reduseres i løpet av 1700-tallet.

Hverken grunneiet eller grunnleien er så langt påvist å være noen økonomisk faktor som er lønnsom som investerings- eller spekulasjonsobjekt i et omfattende eiendomsmarked. Hvor ligger da den store endringen i eiendomsmarkedet?

²⁴⁸ Et interessant eksempel på bergensernes interesse for moderne økonomisk bokføring får en ved utgivelsen av den første norske lærebok i moderne regnskapsføring : Perth John Mairs lærebok: "Det Methodiske Bogholderie, eller en ordentlig Indretning af Kiøbmands Bøger efter den italienske Maade" som utgis av Musikselskabet Harmonien i 1775. (Martens, BT, 1/11-1986).

²⁴⁹ Fossen 1979, s. 267, Ersland 1989, s. 28 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

3.4.3 Verdiutviklingen knyttet til rodenummer 3-19 fra 1676-1802

I siste del av denne analysen sammenlignes grunnleieutviklingen på et enkelt rodenummer med verdien på et annet mulig investeringsobjekt: bygningen. Dette kan fortelle noe om sammen-setningen av et eventuelt eiendomsmarked, og om her er ett eller flere spekulasjonsobjekter.

Ved hjelp av offentlige dokumenter, grunnbøker, branntakster og relevant litteratur er det mulig å følge en enkel grunn i rode 3 fra 1676 til 1802. Rodenummer 19 (3-19), som er eiendommens geografiske navn og plassering fra 1778 til avviklingen av rodesystemet i 1888, er representativ i forhold til hva en vet om rodenummerne. Ifølge branntaksten 1772, inneholder den flere hus og sjøboder.²⁵⁰ En gjennomgang av grunnens historie viser en rekke særtrekk ved eiendomsforholdene i byen og kan være en indikator på utviklingen i grunnleier, husverdi og hvordan forholdene innen en enkelt grunn er. Den sier også noe generelt om utviklingen av eiendomsmarkedet i byen i perioden.

I 1676 blir det opprettet et delt eierskap til en grunn på Nordnes mellom Ifuer Busch og Christen Bertelsen. En del av grunnen blir altså skilt ut til bruk for Busch og han skal betale grunnleie til Bertelsen. Den samlede grunnleie for hele grunnen er uklar, men Ifuer Busch's grunnleie utgjør 8 skilling han må betale til Bertelsen.²⁵¹ I GBB 1686 oppgis det at Bertelsen og Busch er sameiere om denne tomten, og den samlede grunnleie utgjør 2 ort, eller 48 skilling, denne grunnleien er fastsatt etter et grunnbrev fra 1591.²⁵² 5. februar 1711 blir Iver Busch's del av grunnen oppmålt, og 3. april 1711 utferdiges det et grunnbrev til Rasmus Rasmussen på grunnen, og grunnleien blir da satt til 2 mark, 4 skilling, eller 36 skilling.²⁵³

6. mai 1720 utstedes det et salgsskjøte på grunnen, Richardus Busch kjøper Karen Busch sin del av grunnen. Grunnleien oppgis ikke, men salgsummen for hus og grunn er 900 rd.²⁵⁴ 25. februar 1732 selges eiendommen videre og hus og grunn selges for 800 rd til Henrich Jansen Forman. Den samlede grunnleie oppgis til å være 47 skilling eller 35 skilling og 12 skilling, noe man må anta betyr at eiendommen omfatter to grunneiendommer.²⁵⁵

I 1740 blir eiendommen solgt fra Otthe Ruus til Morten Olsen for 560 rd, grunnleien utgjør 2 ort 4 skilling, eller 48 skilling.²⁵⁶ Allerede 5. oktober 1741 overdrar Morten Olsen eiendommen igjen til enken etter Otthe Rus, Martine Sørensdatter for den samme kjøpesummen: 560 rd.²⁵⁷ 8. april 1747 selges eiendommen videre fra Martine Sørensdatter til Ole Samsonsen for 561 rd. Grunnleien er 2 ort 4 skilling, eller 48 skilling.²⁵⁸ Da innbetaling av kjøpesum uteblir, blir

²⁵⁰ Branntakst 1772, s. 28.

²⁵¹ Diplom 1676 (UBB Diplom).

²⁵² GBB 1686, s. 16.

²⁵³ Diplom 5. februar 1711, Diplom 3. april 1711. (UBB Diplom).

²⁵⁴ Diplom 6. mai 1720 (UBB Diplom)

²⁵⁵ Diplom 25. februar 1732 (UBB Diplom).

²⁵⁶ Diplom 14. januar 1740 (UBB Diplom).

²⁵⁷ Diplom 5. oktober 1741 (UBB Diplom).

²⁵⁸ Diplom 8. april 1747 (UBB Diplom).

eiendommen videresolgt til Jaen Frøichen og Henrich Jansen Forman for 597 ½ rd allerede 10. august 1747.²⁵⁹ I GBB 1753 står Henrich Forman oppført som eier av rodenummer 3-19, om dette er hele grunnen, eller den er blitt delt mellom Forman og Frøchen, kommer ikke klart frem her, men grunnleien 1 ort 12 skilling tyder på at den nå er oppført under to forskjellige rodenummer. Den samme Jan Frøchen som var sammen med Forman om eiendomshandelen i 1747 står på sin side oppført med en rekke grunner i GBB 1753, og det kan være et spørsmål om noen av disse grunnene er del av den opprinnelige grunnen i nummer 19.²⁶⁰ Kan det være at en av de tre grunnene som står oppført på Jan Frøchen under rodenummer 17 egentlig er en grunn hjemmehørende i rodenummer 3-19? I hvert fall henvises det til at en av disse grunnene har et grunnbrev fra 1591 og en grunnleie på 2 ort. Dette stemmer overens med opplysninger knyttet til rodenummer 3-19.²⁶¹

I branntaksten av 1772 står fremdeles Forman oppført som eier av hus og grunn i rodenummer 3-19. Verdien av denne er nå beregnet til 1400 rd.²⁶² I forbindelse med utarbeidelsen av ACK 1772, kommer det frem at eiendommen fremdeles er registrert på Forman. Grunnleien på eiendommen viser at det fremdeles må være et delt eierskap mellom de to tidligere forretningspartnerne som kjøpte eiendommen i 1747. Eiendommen har som helhet fremdeles en grunnleie på 2 ¼ ort, eller 48 skilling, men av en del av eiendommen betales det 3 ort til Jan Frøchen.²⁶³ Eiendommen blir kjøpt av Forman og Frøchen i sammen i 1747, Forman disponerer grunnen, men mot å betale en grunnleie til Frøchen av den delen av eiendommen som tilhører ham. Denne ligger betydelig høyere enn den grunnleien som betales til Manufakturhuset for hele rodenummer 3-19.

I 1778 blir det fortatt en ny branntakst. Nå er grunnen underlagt Claus Svane. I mellomtiden er verdien økt, og beregnes nå til 1700 rd.²⁶⁴ Den 12. juli 1792 blir den samme eiendommen videresolgt fra Claus Svane til Berent Scollay. Om grunnleien sier dokumentet intet, men verdien på hus og grunn er nå økt til 2499 rd.²⁶⁵ I Bygningstaksten 1802 ser det ut til at grunnen igjen er delt mellom to grunndisponenter. På 3-19a står Berent Scollay oppført med en bygningsmasse med samlet verdi på 1200 rd, men på rodenummer 3-19b er nå Hans Nielsen Hauge oppført som bygningseier, her er bygningsmassens verdi satt til 2000 rd. Rodenummerets samlede verdi er altså 3200 rd.²⁶⁶

²⁵⁹ Diplom 10. august 1747 (UBB Diplom).

²⁶⁰ GBB 1753, s. 55.

²⁶¹ GBB 1753, s. 55., se også GBB 1686.

²⁶² Branntakst 1772, s. 28.

²⁶³ ACK 1772, Hefte 3, s. 5.

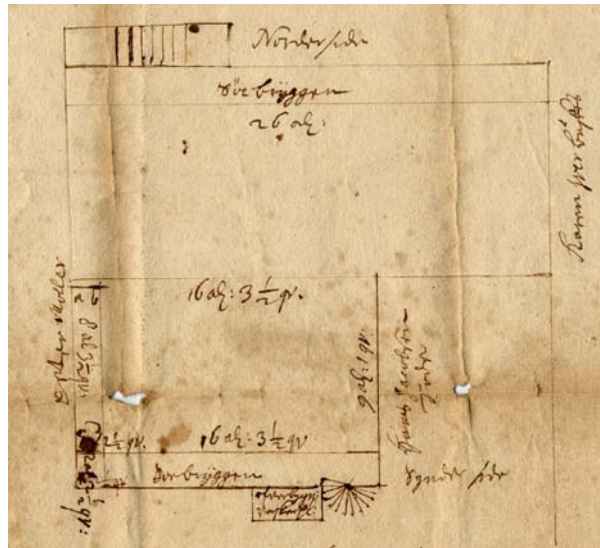
²⁶⁴ Branntaksten 1778, s. 32.

²⁶⁵ Diplom 12. juli 1792. (UBB Diplom).

²⁶⁶ Bygningstaksten 1802, b. 1., s. 45. (BBA)

Ved å følge en grunn over en årrekke kommer det frem at grunnleien er stabilt lav, mens verdiutviklingen i bygningsmassen i forhold til grunnleien er høy. Dette leder frem til at bygningsforholdene må være det neste undersøkelsesobjektet i studiet av eiendomsmarkedet.

Figur 3. 3. Utsnitt av målebrev i rodenummer 3-19, 5. januar 1711



Kilde: UBB. Spesialsamlingene.

3.4.4 Grunnleie - oppsummering og foreløpig konklusjon

Gjennomgangen av grunnleieforholdene viste en lav grunnleie i hele perioden, og at Manufakturhusets samlede grunnleie reduseres. På den andre side ser man en antydning til økte grunnleier på de grunnene som ble fulgt fra 1770-årene. Gjennomgangen avsluttes med å vise at bygningsverdiene må være utgangspunktet for den videre analyse av et eiendomsmarked.

3.5 Grunneiendomsforholdene - konklusjon

Perioden sett under ett viste forholdsvis stabile grunneiendomsforhold, hvor det delte grunneie dominerte. Men i forbindelse med roderevideringen og nedskrivningen av ACK 1772 og GBB 1781 fantes enkelte eiendommer som ble overført fra det offentlige til det private. Til sammen var her allikevel så små endringer i grunneierforholdene at dette ikke kunne brukes som noen indikator på utviklingen av et moderne eiendomsmarked. Nedskrivningen av ACK 1772, korrespondanse og en revidert, og innskjerpet grunnleielovgivning ga på den andre side indikasjoner på utviklingen av moderne trekk ved grunneiendomsmarkedet.

Når det gjelder grunnleien, var denne stabil i første del av perioden, men det var en tendens til at den økte, sannsynligvis fra 1770-årene. På tross av dette, var økningen liten i forhold til det ordinære pris- og lønnsnivået, så denne er ingen indikator på et eiendomsmarked med moderne trekk. En sammenligning mellom prisutvikling på grunnleie og bygningsverdi med utgangspunkt i

en enkelt grunn viste til slutt at det er bygningsverdiene som må være utgangspunktet for en videre økonomiske analyse av et eiendomsmarked.

3.6 Bygningsstruktur og verdivurderinger knyttet til bygninger i rode 3, 14 og 19

Denne delen av kapittelet om den økonomiske siden ved eiendomsforholdene, ser på bygningsverdier og bygningsstruktur knyttet til rode 3, 14 og 19, for å undersøke hvilken betydning disse har i forhold til et eiendomsmarked. Her undersøkes først utviklingen i bygnings- og verdiforholdene i rode 3, 14 og 19 i perioden 1657 – 1802. Deretter belyses forskjellige sider ved bygningsstrukturen. Bygningsantall og verdier, bygningskategorier og geografiske verdivariasjoner innen den enkelte rode vil være sentrale tema her.²⁶⁷

3.6.1 Avgrensning og metode

Etter en presentasjon av det utvalgte kildematerialet undersøkes utviklingen i bygnings- og verdiforholdene i Bergen 1657 - 1802, deretter belyses forskjellige sider ved bygningsmassen knyttet til rode 3, 14 og 19 i 1778. Denne undersøkelsen vil si noe om utviklingen av bygningsmønsteret og strukturelle trekk ved dette i de tre roder. Utviklingen av, eller tilstedeværelsen av et moderne eiendomsmarked måles her på to moderniseringsindikatorer: realverdiøkning i bygningsmassen, og en funksjonell spesialisering i bygningsmassens struktur.

I formuetakseringen fra 1657 utgjør takseringsenheten eller skatteobjektet verdien av det som kalles "hus og grunn" knyttet til hovedpersoner innen den enkelte rode²⁶⁸ I branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802 tilsvarer takseringsenheten – eller forsikringsobjektet verdien av bygninger knyttet til det enkelte bebygde rodenummer innen roden, og det er betegnelsen rodenummer som vil bli brukt i det følgende.²⁶⁹ Alle summeringer er altså gjort i forhold til bebygde rodenummer. Ødegrunner er utelatt fra denne oversikten. I de tilfeller der rodenummeret er oppdelt i flere enheter med flere eiere, er verdien lagt sammen og oppført under en fellesum knyttet til rodenummeret.

3.6.2 Kildemateriale knyttet til bygningsstrukturen

Utgangspunktet for å undersøke problemstillingene tilknyttet bygningsstrukturen er *Formuestakseringen 1657, branntakstene av 1772 og 1778 og Bygningsavgiften 1802*.

Undersøkelsen av verdiutviklingen i bygningsmassen i byen tar utgangspunkt i hus- og formuestakseringen for Bergen fra 1657. Den store fordelene med denne er at den deler inn hus og

²⁶⁷ Disse undersøkelsene baserer seg på en gjennomgang av rode 3, 14 og 19 i branntaksten for 1778. (Branntakst 1772: s: 24 – 33, s. 180-187, s. 220-230, Branntakst 1778: s. 29-39, s. 174-180, s. 229-237).

²⁶⁸ Hus-, og formuestaksten 1657. Det er viktig å påpeke at hensikten med denne takseringen er skatteinnkreving.

²⁶⁹ Branntakst 1778, (SAB) s. 1-4.

formue etter rode og gir muligheten for å strukturere formuesoppgavene etter *område*.²⁷⁰ Den omfatter både fast eiendom og rørlig formue.²⁷¹ Kildegranskningen kunne også vært startet med hustakseringen av 1645, men denne påvirkes av både krigsår og storbrannen i 1640. Dette vil sannsynligvis medføre et stort antall øde grunner som kan komme i veien for et representativt bilde.²⁷² Det som får en til å sette spørsmål ved kildeverdien på 1657-tallene er at tallet på takserte hus er mer enn halvert sammenlignet med hustakseringen i 1645, bare 798 hus er med. Yngve Nedrebø påpeker at dette skyldes at de fattiges boliger for en stor del mangler.²⁷³

En statlig brannforsikring blir gjort obligatorisk for alle kjøpstedene i landet ved forordning 18. august 1767. For bygninger på landet blir ordningen frivillig. Ordningen blir benevnt som "*Den almindelige Brand-Forsikring*". Forordningen om brannforsikring i Norge gjør assurance obligatorisk i kjøpstedene, og en taksering skal skje hvert tiende år. Dette forvaltningsområdet hører fra 1767 inn under Kommersekollegiet (Det Kongelige General Lands Oeconomie og Commerce Collegium).²⁷⁴ I Bergen blir de første takstene holdt 1765-67. Noen hus blir første gang taksert 1765, det overveiende antall 1766, mens en del hus ikke kommer med i protokollene før i 1767.²⁷⁵

Branntakstene av 1772 og 1778 brukes her, disse gjør det mulig å se på verdien av bygninger i de forskjellige deler av byen, og er et viktig supplement til grunnbokmaterialet for å se på byens økonomiske differensiering innen det geografiske rom. Ved å bruke takstene fra både 1772 og 1778 kan en også si noe om endringer av eierskap innen et kort intervall. Svakheten ved disse kildene er at de ikke sier noe om grunnen under, eller eiendomsoverføringer, derfor må branntakstene suppleres med grunnbøkene og eiendomsdokumenter.²⁷⁶ I 1771 var det "*en stor ildebrann som ødela hele kvarteret mellom Muren og Nyalmenning, både Strandgaten og Markeveien*".²⁷⁷ Det er sannsynligvis på denne bakgrunn takseringen av byens bygninger i 1772 må sees. Taksten er i Statsarkivet innlagt, registrert og merket som en branntakst.²⁷⁸ Taksten innledes med et forord som inneholder bakgrunnen for, hensikten med, og hvordan taksten skal utføres. Forordet ser ut til å være innført 1. februar 1772, og henviser til diverse korrespondanse angående taksten. Først i korrespondansen er et brev fra stiftamtman B. Petersen til magistraten datert 14. desember 1771.

²⁷⁰ Nedrebø 2001, s. 185.

²⁷¹ Originalen ligger i lensregnskapene i Riksarkivet, derfor brukes her den digitale utgaven som er bearbeidet, tilrettelagt og utlagt på nettet av Digitalarkivet.

²⁷² Nedrebø 2001 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=1&filnamn=takst57&visdok=vis>, lest 3/8-06).

²⁷³ Nedrebø 2001, s. 183-184.

²⁷⁴ Nedrebø 2001, s. 185.

²⁷⁵ Schou 1795, s. 38-47 Forordninger for XV. Brandforsikrings Anordning i Særdeleshed for Kiøbstæderne i Norge [Friderichsberg den 18 Augusti 1767, Christian VII].

²⁷⁶ Bjerknes 1961, s. 135.

²⁷⁷ Begge branntakstene som brukes befinner seg i Statsarkivet i Bergen.

²⁷⁸ Bjerknes 1961, s. 135.

²⁷⁹ Taksten ligger innlagt under: "Byskriver, Takseringsforretning, Branntakstprotokoll XIA 5 1772." (SAB). De utvalgte roder finnes på sidene 26 – 33 (rode 3), 180-187 (rode 14) og 220-230 (rode 19).

Her videreformidler Petersen et brev fra Kommersekollegiet med pålegg om en taksering over alle byens hus:

*”Imidlertid ønskede ieg at een Forretning over alle Byens Brandhuusse, være sig af meere eller mindre end = 100 og 200 Rixdalers Værdie blev i Hensigt til Deres Bygninger og Grunde forderligst forfattet paa det Mand i sin Tiid kunde see hva i Summa dette vilde udgiøre, og hva et hvert Eiendom kunde til Koninge [?] at svare foruden hva der af Næring og brug skal svares.”*²⁷⁹

Her sies det at det skal avholdes en taksering over alle hus i byen, for å se på bygningsmassens skatteverdi, både som boliger og som næringsseiendommen.²⁸⁰

I et brev datert 28. desember 1771 bekrefter magistraten at takseringen vil finne sted.²⁸¹ I et brev av 10. januar oppnevner Hr. General Auditeur og byfogd H. J. Heiberg takseringsmenn for de forskjellige rodene.²⁸² 15. januar 1772 bekrefter takstmennene i et brev til Stiftsbefalingsmann Petersen og magistraten at de har hatt et møte og vedlegger et Pro Memoria, med takseringsskjema.²⁸³ Siste skrivelse er fra magistraten og Stiftsbefalingsmann Pettersen til takstmennene og inneholder et lite korrektiv på takseringsskjemaet.²⁸⁴ Branntaksten blir utført etter følgende rubrikker:

Tabell 3. 8. Oversikt over poster i branntaksten av 1772

No:	Gaden eller Strædets Nafn	Ejendeelernes eller beboernes Nafne	Huusene og bygningernes Nafne	Sammes Verd: med tilhørende Grund	Packbode og Nøsters Værdi med Grund
-----	---------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Kilde: Branntaksten 1772

Kommentar til tabell 3.8.

1. *Nø:* - henviser til grunnenummer i roden.
2. *Gaden eller Strædets Nafn* - henviser til gatenavnet.
3. *Ejendeelernes eller Beboernes Nnafne* – henviser til hvem som eier eller er beboer av huset.
4. *Huusene og Bygningernes Nafne* – beskrivelse av hva som står på tomten.
5. *Sammes Verd: med tilhørende Grund* – verdien på husene på grunnen.
6. *Packbode og Nøsters Værdi med Grund* – verdien på nøst og pakkboder knyttet til grunnnummeret.²⁸⁵

²⁷⁹ Branntaksten 1772, s. 1.

²⁸⁰ Branntaksten 1772, s. 1-2. I korrespondansen, og i flere typer kilder kan det virke som det er et stort problem å overholde kravene om takseringen. Ordbruken fra Kommerce-kollegiet er også ganske hard ved branntakseringen i 1778: ”Hr. Stiftsbefalingsmand ville derfor behage at tilholde vedkommende Magistrat at de ei fortovet ber samst [?] Følge af den Kongel: Anordning og Vores Skrivelse under 22de Martii sistledne, fastsætte Bergens Byes Bygninger Den Vvurdering paa den anbefalede Maade” (Branntakst 1778, (SAB) s. 4.).

²⁸¹ Branntaksten 1772, s. 1-2.

²⁸² Branntaksten 1772, s. 2-3.

²⁸³ Branntaksten 1772, s. 3-4.

²⁸⁴ Branntaksten 1772, s. 3-4. Her blir det slått fast at det ikke skal regnes egen separat verdi på grunnen.

²⁸⁵ Branntaksten 1772, s. 4.

Bakgrunnen for branntakseringen i 1778 finner en i innledningen til taksten²⁸⁶:

*”Som de første 10 Aar er nu nedsten forløben, at der atter over Bergens Byes samtlige huuse og tilhørende Bygninger, skal foretages en Nye General omvurderingsforretning til Brand forsikring, i følge den Allernaadigste udgivne Brand-forsikrings Anordning af 18 Augustii 1767 for kjøbstæderne udi Norge, saa udnevnes herved Bygmæster Johan Jochim Reichborn, mæster Smidter Valentin Wedel, muurmester Henrich Berg, og Bord arbeidsmand Anders Nielsen, til denne forretning at foretage og fuldføre i overværelse af mig Borgermester Forman...”*²⁸⁷

Årsaken til takseringen er at det er 10 år siden forrige ordinære branntakst for Bergen.²⁸⁸ I tillegg til kravene om å følge takstreglene fra forordningen av 1767, sender Stiftbefalingsmann

Schouboe ut et Pro Memoria fra Kommersekollegiet datert 15de Aprilis 1777, hvor reglene for taksering innskjerpes.²⁸⁹ Alle bygningene i Bergen skal innen årets utgang takseres etter brannforordningen av 1767.²⁹⁰ Branntaksten skal i utgangspunkt føres etter følgende rubrikker:

Tabell 3. 9. Oversikt over poster i branntaksten 1778

Huusenes No	Rodens No	Gaden eller Strædets Navn	Eiernes eller Beboernes Navne	Huusene og Bygningernes Navne	ditto Beløb der ved Ilden fortæres	Muuren og ubrænd Frickielder separate Taxt	Generel Summa
-------------	-----------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	--	---------------

Kilde: Branntaksten 1778.

Kommentar til tabell 3.9.:

1. *Huusenes No* – er en sammenhengende tallrekke for antall husenheter i byen
2. *Rodens No*: - henviser til grunnenummer i roden.
3. *Gaden eller Strædets Nafn* - henviser til gatenavnet.
4. *Eiernes eller beboernes Navne* – henviser til eier eller beboer av huset.
5. *Huusene og Bygningernes Nafne* – beskrivelse av hva som står på tomten.
6. *Ditto Beløp der ved Ilden fortæres* – verdien på husene på grunnen.
7. *Muuren og ubrænd Frickielder separate Taxt* – brannfrie kjellere og treverk skal takseres separat men summeres sammen, hvis brannfrie kjellere blir fritatt kan de da fritas i ettetid.²⁹¹
8. *Generel Summa* - summen av det som står på grunnen inkludert murkjeller og hus.

²⁸⁶ Branntaksten finnes under: ”Byskriver, Takseringsforretning, Branntakstprotokoll XI.A 7 1778”. De utvalgte roder finnes på sidene 30-39 (rode 3), 174-181 (rode 14) og 229-237 (rode 19).

²⁸⁷ Branntakst 1778 s. 1.

²⁸⁸ Branntakst 1778, s. 1.

²⁸⁹ Her blir det innskjerpet at: nummereringen skal gjøres slik at alle brukelige murer skal regnes med, ingen bygning må føres flere steder i takseringen (slik det tydeligvis er gjort i forrige takst). Alle bygninger skal innføres, og det er satt en tidsramme på 8 uker (Branntakst 1778, s. 1-2.) Det kommer her frem at Kommersekollegiet ikke er fornøyd med måten tidligere branntakster er utført på. Magistraten har gjentatte ganger (Korrespondanse mellom magistraten og stiftamtmannen 30de Novbre 1771, 14de og 20de Junii 1772 samt 25de Martii 1775.) (Branntakst 1778, s. 2-3) bedt om at noen grunner skal fritas helt eller delvis fra taksering pga ”brannfrie” murer, noe de ikke får gehør for. (Branntakst 1778, s. 3-4.) Det er et spørsmål om dette ikke har ført til en trenering av hele taksten.

²⁹⁰ Branntakst 1778, s. 3-4.

²⁹¹ Bakgrunnen for denne innførselen er at magistraten prøver å få fritak for en del såkalte ”brannfrie” murkjellere – mens man venter på tilbakemelding fra Kommersekollegiet takserer man hus og brannfrie kjellere separat. Et Pro Memoria fra Kommersekollegiet av 2 sept. 1777 slår fast at alle bygninger skal branntakseres, også bygninger med brannfrie kjellere (Branntakst 1778, (SAB) s. 1-4.).

Den 1.10. 1802 blir det innført en årlig jordavgift i Norge. I byene blir denne avgiften nevnt som ”Bygningsavgiften”.²⁹² Avgiften omfatter alle byer og tettsteder, men ikke bergstedene,²⁹³ eller bygninger med verdi under 200 rd.²⁹⁴ Bakgrunnen for avgiften er Danmark-Norges behov for inntekter til opprustning av forsvaret i forbindelse med krigen i Europa (Napoleonskrigene).²⁹⁵

Avgiften innføres som en avgift på faste eiendommers ”Besiddelse, Nytte og Brug.”²⁹⁶ Den skal altså ikke svares av bygningene som bygningseiendom, men ut fra nytten og bruken bygningene gir besitterne, enten disse eier eller leier bygningene.²⁹⁷

I byene skal det betales avgift for alle hus som blir brukt til beboelse, produksjon, eller pakkhus og sjøboder.²⁹⁸ Forordningen fastslår at avgiften skal fastsettes etter bygningsareal, slik at alle byens bygninger må oppmåles utvendig.²⁹⁹ Avgiftssummen blir beregnet ut fra fastsatt verdi i følge *bruke*, og arealstørrelse er innført i taksasjonsprotokollene.³⁰⁰ I tillegg er rodenummerverdien i protokollene innført under B.F.S., eller Brand Forsikrings Sum. Bygningsverdien skal da også i følge forordningen tilsvare branntaksten.³⁰¹ Man må kunne regne med at dette er bygningens branntakstverdi pr. 1802, men at denne hovedsakelig er den samme som branntaksten av 1797. Dette synet støttes også av J. N. Tønnesen som i forbindelse med skrivingen av Porsgrunns historie, har gått gjennom branntaksten 1797 og bygningsavgiften 1802 for Porsgrunn by og konkluderer med at takstene har tilnærmet identiske verdier.³⁰²

Ansvarlig for avgiften er Rentekammeret i København, og egne kommisjoner oppnevnes for den enkelte by eller fogderi. I Bergen skal avgiften innkreves av magistraten.³⁰³ Grunnoppmålingen blir innført i egne oppmålingsprotokoller, i tillegg finnes det for den enkelte by kommisjonsprotokoll, og oppebørselsregister for bygningsavgiften.³⁰⁴ Bygningsavgiften var en nyskapning, og ga svært detaljerte opplysninger. Var arealene forskjellig for den enkelte etasje i en bygning, og både kjeller og loft skulle avgiftsbelegges, skulle også disse detaljene inn. På tross av disse relativt rigide takseringsreglene ble takseringen gjennomført etter de fastsatte regler.³⁰⁵

²⁹² Schou 1804 b. 9, s. 487.

²⁹³ Schou 1804 b. 9, s.494.

²⁹⁴ Schou 1804 b. 9, s. 492-493.

²⁹⁵ Schou 1804, b.9. s. 488.

²⁹⁶ Schou 1804 b. 9, s. 487.

²⁹⁷ Schou 1804 b. 9, s. 491 – 492.

²⁹⁸ Schou 1804 b. 9, s. 492-493.

²⁹⁹ Schou 1804 b. 9., s. 492, Johannessen 1988, s. 22.

³⁰⁰ Bygningsverdien 1802, Overskriften i den enkelte takseringsprotokollen opplyser at verdien som brukes tilsvare branntakstsummen. Her er oppført BFS (=Brand Forsikrings Sum)

³⁰¹ Schou 1804 b. 9., s. 494..

³⁰² Tønnesen 1957, s. 520.

³⁰³ Schou 1804 b. 9, s. 495

³⁰⁴ Riksarkivet, Realistisk ordnet avdeling (<http://www.riksarkivet.no/arkivverket/publikasjoner/nett/handbok-ra/sentralinst/realistisk.htm>, lest 10/2-07)

³⁰⁵ Johannessen 1988, s. 22-23.

En takst som inneholder både verdier i forhold til brannforsikring og skatteverdier burde gi et relativt tidsriktig bilde på bygningsverdiene i 1802. Finn Einar Eliassen påpeker at dette ikke nødvendigvis er riktig, da det ofte kan være store sprik mellom branntakster og salgsverdi.³⁰⁶ Her brukes to kilder til Bygningsavgiften 1802, da begge kun er delvis komplette. I Bergen byarkiv finnes disse i oppbørselsprotokollene. Disse gir en oversikt over avgiftsstørrelsen, og bygningsverdivurderingen.³⁰⁷ Når det gjelder en fullstendig oversikt over det enkelte rodenummers grunnstørrelser og bygningsmassens sammensetning brukes Riksarkivets materiale.³⁰⁸ I denne fremstillingen vil Bygningsavgiften særlig bli brukt i forbindelse med å bestemme prisutviklingen på det enkelte rodenummers bygningsverdi, og for å fastslå hvem som eier bygningene en finner i folketellingen 1801.³⁰⁹

3.6.3 Utviklingen i bygningsverdiene i perioden 1657 til 1802

I første del av dette kapittelet undersøkes utviklingen i bebyggelsen. Undersøkelsen ser på utviklingen i rode 3, 14 og 19 med utgangspunkt i formuetakseringen i Bergen av 1657, branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802. Ved å ta utgangspunktet i disse takstene får en mulighet for å si noe om utviklingen av verdiene knyttet til grunnene i den enkelte rode over et lengre tidsrom.

Sammenligningen av verditaksten av 1657 og takstene i 1778 og 1802 kan gi en pekepinne på verdiene innen den enkelte rode, samt verdiene knyttet til den enkelte rode på forskjellige tidspunkt i byens historie. Det er allikevel viktig å påpeke at dette bare er indikasjoner på verdiene. Da formålet med verditaksten av 1657 er å få frem verdiene i forhold til skatt, kan en regne med at borgerne har prøvd å få satt disse verdiene så lavt som mulig. På motsatt side, kan man kanskje regne med at branntaksten som omhandler forsikringsobjekt, prøver å avspeile verdiene mest mulig slik de faktisk er, eller høyere, slik at forsikringsobjektet kan erstattes best mulig etter en eventuell brann. Når det gjelder bygningsavgiften 1802 vil disse verdiene ligge nær dem man finner i branntaksten. Tønnesen påpeker at denne i de aller fleste tilfeller vil samsvare med branntaksten av 1797 sin verdivurdering.³¹⁰

³⁰⁶ Finn Einar Eliassen påpeker at enkelte bygninger i de førmoderne småbyene gjerne kan omsettes for 3-5 ganger branntakstverdien, men også at en rekke mindre bygninger omsettes for beløp under branntakstenes. (Eliassen 1999, s. 253.)

³⁰⁷ Protokollene finnes i Bergen byarkiv, under: referansen: Oppebørselsregistre for Afg. Af Bygningar efter Forordn. 1/10 1802 . BBA. – 1209. Oppebørselsregister. Tilv. 1209/12. Serie 2, vol. 4, 6, 7.

³⁰⁸ Johannessen 1988, s. 23. Riksarkivets materiale er oppstilt i: Rentek. Real. Ordv. Avd. Jordavgift 1802. Byenes avgifter. Rode 3 er i [b. 80], s. 46-62, rode 14 i [b. 82] s. 14-23, rode 19 i [b. 83], s. 4-18.

³⁰⁹ For nærmere redegjørelse omkring dette, se Eliassen 1999, s. 250-251.

³¹⁰ Tønnesen 1957, s. 520. Selve forordningen om bygningsavgiften sier lite om takstverdiene, men refererer flere steder til branntakstene, det er derfor nærliggende å regne med at verdiene i denne i all hovedsak tilsvarer branntaksten 1797 (Schou 1804, b. 12, s. 494.).

Da verditaksten av 1657 regner med slettdaler og ikke riksdaler har det vært nødvendig å foreta omregninger for å få sammenlignbare størrelser. Derfor er alle summene fra 1657-taksten her regnet om i riksdaler for å være sammenlignbare med de senere takstenes riksdaler.³¹¹

Metoden som brukes i denne delen av kapittelet er å undersøke den samlede verdisummen av det som kalles ”hus og grunn” i taksten knyttet til den enkelte rode i 1657, og verdisummen av det samlede antall rodenummer innen den enkelte rode i branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802. Dette kan i tillegg til å si noe om særtrekkene ved bygningsverdiene innen takseringene, også gi noen indikasjoner om det foregår noen form for endring i løpet av perioden.³¹² For å kunne si noe om dette er tabell 3.10 utarbeidet.

Tabell 3. 10 Takserte objekter – samlede og gjennomsnittlige verdier 1657 – 1802

Takst	Rode 3			Rode 14			Rode 19		
	Ant.	Sum	Gj.sn.	Ant.	Sum	Gj.sn.	Ant.	Sum	Gj.sn.
1657	31	6380	206	42	27567	656	48	12269	256
1778	63	33900	538	39	44590	1115	71	27210	383
1802	66	67420	911	37	70510	1567	65	43186	664

Kilde: Formuetakseringen i Bergen 1657/Branntakstene 1767, 72, 78, bygningsavgiften 1802

Tabell 3.10 gir en oversikt over antall skatteobjekt og samlet og gjennomsnittlig verdi på disse innen den enkelte rode i de utvalgte roder i formuetakseringen 1657. I tillegg ser en antall forsikringsobjekt og samlet og gjennomsnittlig takstverdi pr. forsikringsobjekt innen enkeltrodene i branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802.

Verdien innen den enkelte rode viser klare forskjeller i verdi mellom de tre rodene. Når det gjelder verdiene knyttet til den enkelte rode har skatteobjektene i 1657 og forsikringsobjektene i branntaksten og bygningsavgiften en høy verdi i rode 14 sammenlignet med de andre rodene. Ellers er den samlede verdi av skatteobjektene i rode 19 høyere enn dem som finnes i rode 3 i 1657. Dette forholdet er omvendt når en ser på forsikringsobjektene i branntaksten og bygningsavgiften, verdiene knyttet til forsikringsobjektene i rode 3 har en høyere verdi enn det man ser i rode 19 både i branntakst 1778 og bygningsavgiften 1802.

Sammenlignes tallene fra de tre rodene med Nedrebøs samlede tall for byen i 1657, utgjør summen av de tre roder 46215 rd eller 15 % av den totale verdi på takserte skatteobjekt i Bergen i 1657. Disse verdiene er fordelt med henholdsvis 2 % i rode 3, 9 % i rode 14 og 4 % av verdiene i

³¹¹ Slettdaler – betegnelse på myntenhet i bruk fra 1602, sist slått i 1771. I motsetning til den ordinære riksdaleren som fra 4/5 1625 inneholdt 96 sk. Dansk, inneholdt Slettdaleren 64 sk. Dansk. (Norsk historisk leksikon 1990, s. 68.).

³¹² Det er vanskelig å si noe eksakt om utviklingen i bygningsmassen fra 1657 – 1802, da en her sammenligner to ulike størrelser. Det er noe usikkert hva husverdien i hus- og formuetakseringen 1657 dekker, man vet ”hus- og grunn” men det virker noe usikkert om dette bare er et hus, om det er alle de forskjellige småhus og bygninger knyttet til en grunn en for eksempel finner i branntakstene, eller om det er alt det man senere forstår er knyttet til et rodenummer. Det en vet er at skatten ble ”angangen” (antar at meningen her er vedtatt) – 9. mai 1657. En mann i hver rode skulle stå for taksten. (24 menn). Skatten skulle innkreves med utgangspunkt i: ”Bergen Byes Indwöhneris Husse och Formuffue, samt Borne och Rente Penges Schatt” (UBB Ms. 767).

byen sett under ett i rode 19.³¹³ Når det gjelder beregninger for eiendommenes verdi i de senere branntakstene, og bygningsavgiften 1802, foreligger det dessverre ikke samlede tall for byen. Det er derfor vanskelig å foreta samme sammenligning med takstene fra 1778 og 1802. Men det er på bakgrunn av Nedrebøs tall for branntaksten 1767, mulig å se på verdien knyttet til de tre roder i 1767. Verdien utgjør da 104890 rd, eller ca. 11,2 % av byens samlede bygningsverdi, fordelt på henholdsvis 3,6 % i rode 3, 4,1 % i rode 14 og 3,4 % i rode 19.³¹⁴ Dette kan indikere en relativt sett redusert verdi på bygningene i rode 3, 14 og 19 sammenlignet med de samlede tall for byen. Kan disse trekkene ved byens bygningsverdier fortelle noe om eiendomsutviklingen fra 1657 til 1802? Dette undersøkes i det følgende.

3.6.4 Foreløpige forklaringer på bygningsgrunn- og verdiutvikling 1657 – 1802

Det er vanskelig å sammenligne formuestaksten 1657, branntaksten 1778 og bygningsavgiften av 1802 da det her er snakk om forskjellige typer takster. På tross av dette kan en ut fra kildematerialet og tilgjengelig litteratur gjøre noen enkle sammenligninger og se visse forandringer i eiendomsforholdene i rode 3, 14 og 19.

Når det gjelder endringene i antall takseringsobjekt fra formuestakseringen 1657 til de senere takstene ser en at det spesielt er rode 3 som har store endringer. Dette kan med stor grad av sannsynlighet antas å skyldes endringer i grunneiendommer knyttet til denne roden. Denne antagelsen finnes også støtte for i litteraturen. Geir Atle Ersland peker i sin hovedoppgave fra 1989 på den sterke økningen i antall grunnleietakserte eiendommer i Nykirkesognet på 1600-tallet, og rode 3 ligger som kjent i dette kirkesognet.³¹⁵ I rode 14 og 19 var forholdene mer stabile når en ser på antallet takseringsobjekter. Det var en økning i antall objekter i rode 19, mens der var en nedgang i antall i rode 14. Kan man på samme måte som i rode 3 anta at disse tendensene kan ha skyldtes en endring i bygningsmønsteret eller var det snakk om forskjeller ut fra forskjellig type kildemateriale? Igjen er en tilbake til det som er påpekt tidligere, det er vanskelig å trekke utviklingstendenser ut fra et såpass ulikt materiale som formuestakseringen 1657 og den senere branntakst av 1778 og bygningstaksering 1802, heller ikke litteraturen gir mye å bygge på her. Når det derimot gjelder verdiutviklingen vet en mer.

³¹³ Tallene i denne undersøkelsen er omregnet i fra slettdaler, og det er viktig å understreke at forholdet til Nedrebøs tall blir omtrentlige og vil avvike en del fra hans tall da det ser ut til at han regner prosent av alle takseringsobjekter innen den enkelte rode, også dem som er taksert med 0, mens det her bare regnes med dem som er oppgitt med en faktisk verdi i 1657-taksten (Nedrebø, 2001, <http://digitalarkivet.uib.no/sab/stroek.htm>, lest 28/8-06).

³¹⁴ Nedrebø 2001 (<http://digitalarkivet.uib.no/sab/stroek.htm>, lest 28/8-06). Tallene fra branntaksten 1767 er basert på Nedrebøs, og er estimer basert på utregninger i forhold til Nedrebøs gjennomsnittsverdier knyttet til den enkelte rode. Man kan kanskje stille spørsmål med antallet rodenummer som er regnet med i Nedrebøs utregninger. Er alle rodenummerne i rode 3, 14 og 19 bebygget slik Nedrebøs tall indikerer, eller er her en feilberegning i antall bebygde rodenummer. Virker underlig at alle rodenummer skal være bebygget her, mens de ikke er det verken i GBB 1686, GBB 1753, ACK 1772-76, Branntakst 1772, 1778 eller Bygningsavgift 1802. Når det gjelder beregninger for eiendommenes verdi i de senere branntakstene, og bygningsavgiften 1802, foreligger det ikke samlede tall for byen.

³¹⁵ Ersland 1989, s. 30-31 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

Både Anders Bjarne Fossens bind 2 av Bergen bys historie og Erslands senere forskning viser at områdene utover mot Nordnes som lå til Nykirkesognet, hadde en sterk ekspansjon i form av nybygging på 1600-tallet, og at dette for en stor del var sjøboder knyttet til økonomisk virksomhet, og våningshus for svakere økonomiske grupper.³¹⁶ Dette ser en også spor av i *Reguleringsplanen av 21. mars 1642*³¹⁷ og i *Takseringen over Bergen Byes Eiendommer i 1645*, her ser man at det i 1645 var kommet opp 130 våningshus i dette området, som i stor grad utgjorde: ”ringe og fattige Folcks Huuse”.³¹⁸ Disse momentene sammen med selve formuestakseringen 1657 for rode 3 hvor en ser det var en rekke bygninger enten uten verdi (8), eller med verdi fra 50 rd og nedover (12) var med å bygge opp under at dette er et område preget av små, enkle og sannsynligvis fattigslige boenheter.³¹⁹ Fossens analyse av 1657-taksten i et sosialt perspektiv bygger også oppunder dette: han påpeker at de 4 ytterste rodene på Nordnes var områder dominert av utfarere, sjømenn av ulike kategorier samt arbeidere.³²⁰ Bakgrunnen for at gjennomsnittsverdien på bygningene på disse grunnene allikevel lå såpass høyt er nok Fossen inne på når han påpeker at her var en omfattende nybygging av sjøboder og naust i perioden 1600-1645.³²¹

Når det gjelder årsaken til at gjennomsnittlig taksering av ”hus og grunn” lå så høyt i rode 14 er Fossen også inne på denne. Rode 14 hører til Domkirkens sogn, og omfatter både eldre deler av Strandgaten, og grenser til Torvalmenningen.³²² Fossen påpeker at den eldste delen av Strandgaten fra Vågsalmenningen til Muren i 1630-årene var området med de rikeste innbyggerne, men at det i 1657 ser ut til å ha vært en tendens til at området fra grensen mellom Domkirken og Nykirkens sogn ved Muren og utover til Nykirken var i ferd med å bli befolket av rike handelsborgere.³²³ Både branntakstene 1772, 1778 og bygningstaksten 1802, viser at det i dette området sto mange store sjøboder.³²⁴ Dette indikerer at rike byborgere og kjøpmannsvirksomhet var med å skape de høye bygningsverdiene i rode 14.

Formuestakseringen 1657 viser at rode 19 hadde høyere verdier enn rode 3, men betydelig lavere verdier enn i rode 14. Videre viser tendensen at gjennomsnittsverdien av rodenummerne i rode 3 hadde en høyere verdiutvikling enn rodenummerne i rode 19 ut fra branntaksten 1778 og bygningstakseringen 1802. Forskjellen i type kildemateriale gjør det vanskelig å foreta noen direkte

³¹⁶ Fossen 1979, s. 281., Ersland 1989 s. 30-31 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

³¹⁷ NRR VIII 1884, s. 143 ff.

³¹⁸ Eiendomstakseringen i Bergen 1645. BHFS. Tilleggshefte. 1956: 42.

³¹⁹ Verditaksten 1657, (Digitalarkivet: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=9&filnamn=takst57&gardpostnr=101#nedre>, lest 3/2 -07).

³²⁰ Fossen 1979, s. 302.

³²¹ Fossen 1979, s. 281. Se også tillegg D.2. Utsnitt av rodekart for rode 3. Nedrebø peker også på at fattige folks bygninger mangler i 1657-taksten, dette er nok med å trekke gjennomsnittsverdien i rode 3 opp. (Nedrebø, 2001, <http://digitalarkivet.uib.no/sab/stroek.htm>, lest 28/8-06).

³²² Opmålingschefen i Bergen. 1888. Rode no 13, 14, 15 og 16 i Bergen : utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnmålinger og kartforretninger [online] (<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042364>, lest 30/7-06).

³²³ Fossen 1979, s. 302. Se også tillegg D. 3. Utsnitt av rodekart for rode 14.

³²⁴ Branntakst 1772, s. 29 – 38., Branntakst 1778, s. 228 -237. Bygningsavgiften 1802, b. 2. s. 8 -15. (RA).

sammenligning av områdene, men dette tyder på at bygnings-verdiene knyttet til rode 3 økte i verdi i forhold til verdiutviklingen i rode 19 i fra 1657 til 1802.

Godtas disse indikasjonene kan det antas at forklaringen på dette fenomenet streifes i kapittelet om grunneiendom. Når det gjelder rode 19 antydes det at dette området, knyttet til Korskirkesognet, var et område som må ha vært ferdigregulert allerede i 1657, noe som støttes delvis av Ersland, som antyder at Korskirkeområdene hørte til de eldre bebygde delene av byen.³²⁵ Videre påpeker Ersland at disse områdene i GBB 1686, og sannsynligvis tidligere hadde en rekke mindre eiendommer knyttet til kirkelig eie.³²⁶ Denne eldre del av byen hvor det beste tomtearealet sannsynligvis alt er utbygget, tyder på at her var få områder for videre utbygging, og at det dermed måtte bygges på mindre tilgjengelige, eller lite attraktive grunnarealer. De mange små grunnene det pekes på indikerer også at her var små muligheter for å bygge større og mer kostbare bygninger. Både branntakstene for 1772 og 1778 og bygningsavgiften 1802, samt rodekartet for området viser i tillegg at dette ikke var et område med sjøboder og større økonomisk virksomhet knyttet til disse. Dette er nok også et moment som er med å forklare den ulike utviklingen og hvorfor det var relativt lav verdi på takseringsobjektene i rode 19 sammenlignet med rode 3 i slutten av perioden.³²⁷

Denne gjennomgangen har dermed vist de viktigste trekkene i formuetakseringen 1657, branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802. På tross av ulikt vurderingsgrunnlag i disse tre takstene, er det forsvarlig å konstantere enkelte utviklingstrekk. Både kildematerialet og litteraturen indikerer en økning i bygningsgrunner over tid, dette ser hovedsaklig ut til å skyldes en ekspansjon i byens arealer. Når det gjelder verdier var det også en generell økning i verdien knyttet til bygningene innen den enkelte rode. Men det var også forskjeller mellom rodene. Rode 14 hadde en betydelig større takseringsverdi enn rode 3 og 19 i både skattetaksten 1657, branntaksten 1778 og bygningsavgiften 1802. I tillegg indikerer kildematerialet at bygningsverdiene på grunnene i rode 19, eller de eldre tidlig utbygde deler av byen, hadde en dårligere verdiutvikling i forhold til rode 3 og nyere deler av byen med ekspansjonsmuligheter, nybygging og høy økonomisk aktivitet.

Verdiutviklingen på rodenummernes verdi var formidabel, og det er konkludert med at denne utviklingen sier noe om økt bygningsverdi. For å si noe om bygningsmassens verdi som investeringsobjekt er det nå også nødvendig å se på hvordan den generelle prisutviklingen er i løpet av perioden. Var det en generell prisøkning i Norge i perioden, evt. hvor høy var denne inflasjonen. For å måle forholdet mellom bygningsverdiutviklingen opp mot inflasjonen, er det nødvendig å sette opp den årlige prisstigningen på bygninger og måle denne mot inflasjonen i perioden. Dette vil gjøres i det følgende.

³²⁵ Ersland 1989, s. 32-33 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

³²⁶ Ersland 1989, s. 32-33 (<http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>, lest 10/4-07).

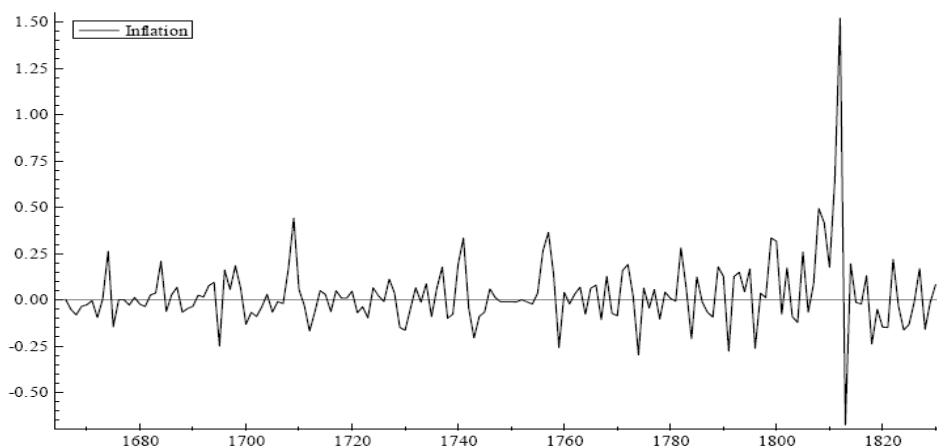
³²⁷ Branntakst 1772, s. 220-230, Branntakst 1778, s. 229-237. Se også tillegg D. 4. utsnitt av rode 19.

3.6.5 Utviklingen av bygningsverdi og inflasjon, ca. 1660-1800

Øysteins Bielefeldt Skeie gir i sin masteroppgave i samfunnsøkonomi fra 2004, "*Norwegian Inflation An Empirical Study – 1667-2004*" en oversikt over inflasjonsutviklingen i Norge i perioden 1667 – 2004.³²⁸ Han baserer denne på 21 forskjellige varetyper, som dekker over halvparten av befolkningens årlige konsum, som det er mulig å følge over tid.³²⁹

Skeie konkluderer med flere faser i prisutviklingen. Middelalderens stabile priser blir avløst av en prisrevolusjon på 1500-tallet som en følge av økt tilgang på metaller. Gjennom hele 1600-tallet og første halvdel av 1700-tallet ligger prisen relativt stabilt, men med svingninger som hele tiden vender tilbake til utgangspunktet rundt begynnelsen av 1600-tallet. Fra slutten av 1750-tallet stabiliserer prisen seg så på et nytt og høyere nivå, som det beholder frem til begynnelsen av 1800-tallet.³³⁰ Fra begynnelsen av 1800-tallet får man en ekstrem prisøkning. Jan F. Qvigstad påviser at det i perioden 1806-1812 forekommer en 11-dobling av prisen, med påfølgende deflasjon etter 1815.³³¹ Figur 3.4 gir en grafisk fremstilling av inflasjonen i Norge 1667 – 1830.

Figur 3. 4 Prosentvis prisvariasjon 1667 – 1830



Kilde: Skeie 2004.

Figur 3.4 viser prosentvis årlig inflasjon/deflasjon 1666 – 1830. Den viser at prisvariasjonene godt kan komme opp i 10 prosent innenfor en periode. En periode med inflasjon, avløses av en periode med deflasjon. Pengetilgang, temperatur, fødselstall, og kriger er faktorer Skeie påpeker er med å påvirke inflasjonen. Men han mener hovedforklaringen likevel må være at Norge er en åpen økonomi også i perioden fra 1666 og fremover, og at ytre påvirkning, er den viktigste faktor som er med å bestemme inflasjonen i Norge.³³² Når han fordeler disse variasjonene over tid, konkluderer han med at den årlige inflasjonen fra 1666 til 1800, ligger på ca. 1,45 %.³³³

³²⁸ Skeie 2004.

³²⁹ Skeie 2004, s. 1-2.

³³⁰ Skeie 2004, s. 3-4.

³³¹ Qvigstad 2005 (<http://www.norges-bank.no/konferanser/2005-06-07/data/qvigstad.html>).

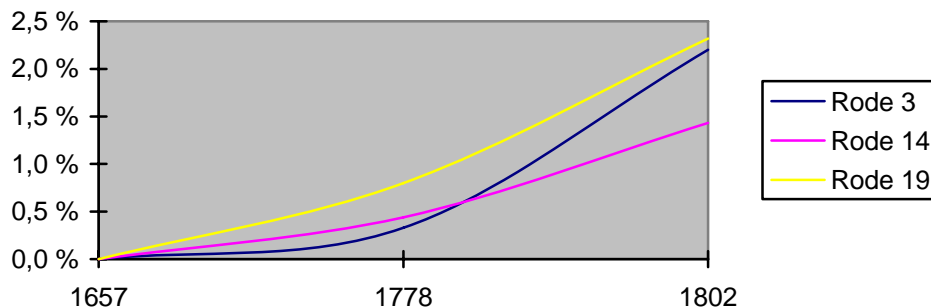
³³² Skeie, 2004, s. 74-75.

³³³ Skeie 2004, s. 12 -13.

Når det her er etablert en oversikt over prisutviklingen fra perioden 1666 til 1800 gir det en mulighet for å sammenligne med utviklingen i bygningsverdi er i perioden fra 1657 til 1802.

Figur 3.5 viser en utregning av verditakstene fra 1657 og frem til 1802 ved hjelp av geometrisk interpolering.³³⁴

Figur 3. 5 Årlig prisutvikling på bygninger 1657 – 1802



Kilder: Formuestakseringen 1657/Branntaksten 1778/Bygningsavgiften 1802.
(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.1.4)

Figur 3.5. viser at årlig prisutvikling på rodenummernes bygningsverdi er relativt lav i perioden 1657 til 1778. Utregninger med utgangspunkt i kildematerialet indikerer at investering i bygninger kun ut fra utvikling i bygningsverdi, eller som rene spekulasjonsobjekter ikke er lønnsomt i perioden frem til 1778. Figuren viser at prisutviklingen i bygningsmassen innen den enkelte rode i perioden 1778 til 1802, er høyere enn utviklingen i inflasjonen. På denne bakgrunn kan det konkluderes med at en investering i hus og bygninger, er en lønnsom investering, sannsynligvis også som et spekulasjonsobjekt i perioden 1778 til 1802.

3.6.6 Verdivurderinger knyttet til det enkelte forsikringsobjekt i branntaksten 1778

I denne delen av kapittelet er utgangspunktet rode 3, 14 og 19 i branntaksten av 1778 og rodenummernes antall, bygningstetthet og verdier i den enkelte rode. Dette kan si noe om variasjonene på verdiene innen de forskjellige rodene. Her er valgt branntaksten av 1778 for å undersøke eiendomsstrukturen i de tre utvalgte rodene, da rodenummereringen fra 1778-taksten er uendret frem til opphevelsen av rodesystemet 1887/88.³³⁵ Med enheten ”bygning” menes her alle former for hus som er omtalt under det enkelte rodenummer.³³⁶ Tabell 3.11. viser antall bebygde forsikringsobjekt (rodenummer), antall bygninger og gjennomsnittlig bygningsantall i det enkelte rodenummer i 1778 i rode 3, 14 og 19.

³³⁴ For å gjøre disse beregningene er her brukt en metode kalt geometrisk interpolering. Ved å bruke denne fremkommer prisutviklingen pr. år, med mulighet for å fange opp renters rente: Formelen for denne er: $((\text{Belop i } t_2 / \text{Belop i } t_1)^{(1/(t_2-t_1))} - 1))$. t_1 er fra tidspunkt, t_2 er til tidspunkt (Dyrvik 1983, s. 54, Solli 2003, s. 144.)

³³⁵ Solli 2006, (<http://bergis.uib.no/sources/Rodesystemet.html>, lest 14/5-07)

³³⁶ Dette betyr at begrepet dekker ulike bygningsenheter fra boliger og sjøboder til stall, smier uthus, m.m.

Tabell 3.11 Forsikringsobjekt og bygninger

Rode	Forsikringsobjekt	Bygninger	Bygn. pr. rodenummer
3	63	113	1,8
14	40	96	2,4
19	72	119	1,7

Kilde: Branntaksten 1778

Tabell 3.11 viser at rode 14 har laveste antall rodenummer, men høyest bygningstetthet knyttet til det enkelte rodenummer. Rode 19 har det omvendte forholdet, høyeste antall rodenummer, men lavest antall bygninger knyttet til dem, mens rode 3 ligger midt i mellom på alle verdiene. Tabell 3.12 viser antall bygninger, og samlet og gjennomsnittlig bygningsverdi i rode 3, 14 og 19.

Tabell 3. 12 Bygninger og bygningsverdier 1778

Rode	Bygninger			
	Antall	Samlet verdi - rd.	Pr. rodenummer	Pr. bygning - rd.
3	113	33900	538	300
14	96	44590	1115	464
19	119	27210	390	236

Kilde: Branntakst 1778

Tabell 3.12 viser at rode 14 i tillegg til å ha den høyeste samlede rodeverdi, også har høyest verdi i gjennomsnitt pr. rodenummer og bygning. Tabellen viser at det er et stort sprang i verdi ned til rode 3 som har de nest-høyeste verdier knyttet til disse tre verdiindikatorene. Rode 19 ligger lavest på alle tre indikatorene. Tabellen kan altså indikere en form for lagdeling basert på bygningsverdien, hvor rode 14, med suverent høyest bygningsverdi utgjør det øverste lag, rode 3 med høyere verdi enn rode 19 utgjør et mellomlag, mens rode 19 med lavest bygningsverdi av de tre rodene utgjør det nedre laget. Om denne bygningsstrukturen kan overføres til den sosiale lagdeling undersøkes nærmere i kapittelet om de sosiale sider ved eiendomsforholdene.

Denne tabellgjennomgangen indikerer at det er store forskjeller mellom rode 14 på den ene side, og rode 3 og 19 på den andre med hensyn til antall rodenummer, bygninger knyttet til disse, og rodenummer- og bygningsverdi. For å komme et steg lengre i denne analysen av bygningsstrukturen med bakgrunn i branntaksten av 1778, er det nødvendig å finne flere variabler som kan si noe om den ulike bygningsstruktur og verdivurdering innen de tre rodene. I neste del av kapittelet kategoriseres derfor de enkelte bygningene i bruksfunksjon og verdier innen den enkelte rode, for å se om dette kan avdekke noe mønster som kan være med å forklare disse verdiforskjellene.

3.6.7 Verdivurdering av forskjellige bygningskategorier i rode 3, 14 og 19

I denne delen av kapittelet om bygningsstrukturen kategoriseres bygningene innen rodene for å undersøke om noen kategorier skiller seg ut med større verdier enn andre, og om husverdiene er knyttet til områder med spesiell bebyggelse. Dette kan si noe om bygningsmønsteret og *hvorfor* enkelte roder skiller seg ut med høyere verdier enn andre. I tillegg sier dette noe om den ulike verdi- og bygningsstrukturen innen den enkelte rode.

Her er foretatt en enkel kategorisering av bygningsmassen i ”bolighus”, ”næringsbygg” og ”andre bygninger”. Denne tredelingen vil være et utgangspunkt for å se hvilke type bygninger som finnes innen den enkelte rode, og dette sier dermed noe om bygningsstrukturen. Det er likevel viktig å påpeke at denne kategoriseringen ikke fanger opp det reelle skille i bygningsstrukturen, men bare kan være med å gi en pekepinne om hvordan disse forholdene er.

Sjøberg påpeker det manglende skille mellom forskjellige økonomiske enheter som produksjon og omsetning av varer i den førindustrialiserte byen. Dette uklare skillet finner han igjen både i håndverks- og handelsvirksomhet, og dette er sannsynligvis også trekk som er med å prege bygningsstrukturen i Bergen i 1770-årene.³³⁷ Dermed kan det regnes med at det er bygninger som her kalles boenheter som sannsynligvis også fungerer som produksjonsenheter, og at det som i dag ville blitt regnet som produksjonsenheter er både bolig og bolighus i 1770-årene. Denne inndelingen vil derfor i stor grad være basert på skjønn, ut fra det som fremkommer i branntaksten.³³⁸

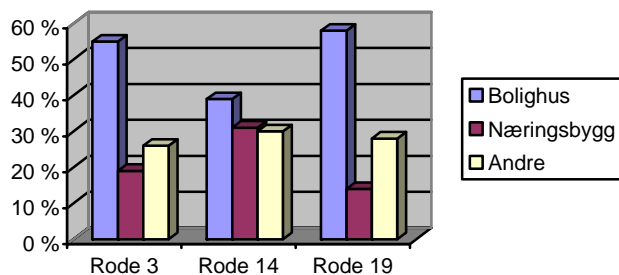
I kategorien ”*bolighus*” plasseres alle bygninger som er hovedhus på den enkelte grunn, i tillegg plasseres også bygninger som i branntaksten er kategorisert som ”våningshus” i denne gruppen.³³⁹ I kategorien ”*næringsbygg*” kommer alle bygninger som kan knyttes direkte til økonomisk virksomhet: sjøboder, boder, verksteder, nøst o.l. Det er viktig å påpeke at hoveddelen av denne bygningsmassen utgjøres av sjøboder, men at her også er medregnet det som står oppført som boder under den enkelte rode, da det her er vanskelig å skille mellom hvilke boder som inngår i økonomisk virksomhet, og boder som hører inn under ”husholdningsvirksomhet”. I kategorien ”*andre*” er alle bygninger som ikke passer inn i de foregående kategoriene plassert, det kan være ildhus, vedhus, stall o.l. Med utgangspunkt i denne inndelingen, er figurene og tabellene under utarbeidet.

³³⁷ Sjøberg 1960, s. 196-197, 199-200 Sjøberg påpeker her at håndverksvirksomhet og manufakturproduksjon i den førindustrielle byen oftest drives fra hjemmene til produsentene (Sjøberg 1960, s. 196-197). På samme måte ser han at de lokale produktene omsettes av produsentene fra egen bopæl. (Sjøberg 1960, s. 199-200)

³³⁸ Innen de typiske håndverksstrøk i byen må en regne med at bygningene kategorisert som ”bolighus”, vil fungere både som ”næringsbygg” og ”bolighus”.

³³⁹ En sammenligning med den langt mer detaljerte bygningsavgiften 1802 viser seg å understøtte dette synet. Alle rodenummer i de tre rodene hvor det ikke eksplisitt er oppført verksteder, stall e.l. har i denne takseringen fått betegnelsen ”Waaningshus” – underforstått bolighus, en sammenligning mellom Bygningsavgift 1802 og folketellingen 1801 angående de samme roder syntes også å støtte dette synet. (Folketellingen 1801, Bygningsavgiften 1802 (RA))

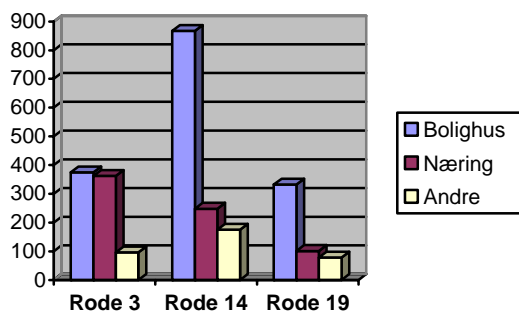
Figur 3.6. Prosentvis fordeling av bygningskategorier innen den enkelte rode



Kilde : Branntakst 1778/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.1.5)

Figur 3.6. viser at "bolighus" utgjør størsteparten av bygningene i alle tre roder, mens rode 14 markerer seg med en lavere andel "bolighus", og en større andel "næringsbygg" i forhold til rode 3 og 19. Videre er det verdt å merke seg at rode 19 har en lav prosent med "næringsbygg" sammenlignet med de andre rodene, mens andelen bolighus ligger høyere her enn i de andre rodene. For å kunne si noe mer om denne bygningsstrukturen blir det i det følgende viktig å trekke inn flere variabler i forhold til bygningsfordelingen. Derfor vil figur 3.7 se på verdifordelingen i de forskjellige kategoriene innen den enkelte rode.

Figur 3. 7. Bygningskategorier og gjennomsnittlig verdifordeling innen den enkelte rode



Kilde: Branntakst 1778/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.1.7)

Figur 3.7. viser at rode 14 har den høyeste gjennomsnittlige boligverdien av de tre rodene, men at kategorien "bolighus" dominerer innenfor alle tre roder når det gjelder verddivurderingen. Når det gjelder "næringsbygg" er verdien på disse bare marginalt forskjellig fra "bolighus" i rode 3, hvor denne kategorien har høyest verdi av de tre rodene. "Næringsbygg" dominerer altså gjennomsnittverdiene i rode 3 i mye sterkere grad enn i rode 14 og 19. Samtidig ser en at den gjennomsnittlige bygningsverdien for "bolighus" innen rode 14 og 19 ligger svært høyt, sett i forhold til verdiene i disse rodene totalt sett. Kategorien "andre" utgjør på sin side liten reell verdi i forhold til de andre kategoriene i alle de utvalgte roder.

Denne gjennomgangen av forskjellige kategorier bygninger innen de 3 rodene viser viktige strukturelle trekkene ved bygningsmassen: fordelingen av ulike typer bygg og deres verdier. Gjennom denne analysen fremtrer et tydelig mønster i bebyggelsen i Bergen i slutten av 1770-

årene. Rode 3 er et område med en blandet bebyggelse, særpregt av at den økonomiske virksomhet utgjør en betydelig del både av antall bygninger og bygningsverdier knyttet til roden. Dette støtter det som er påpekt i de tidligere delene av kapitlet. Nykirkesognet og dermed rode 3 utgjør et viktig område for økonomisk virksomhet i byen som vokser frem på 1600-tallet, og sognet dominerer også denne virksomheten i 1770-årene.

Rode 14 er preget av relativt få rodenummer, men med høy verdi på dem som er her. Det kan se ut til at kombinasjonen av en høy bygningstetthet innen det enkelte rodenummer og verdien på den enkelte bygning er med å skape de høye verdiene her. I tillegg er her en betydelig høyere verdi knyttet til den enkelte boligbygning enn i de andre rodene. På tross av at her også er en viss, økonomisk virksomhet knyttet til roden, gir analysen av bygningskategorier indikasjoner som støtter opp under tidligere antagelser om at dette er et av byens bedre boligstrøk.

I rode 19 er bolighus den dominerende gruppe hus innenfor roden, og verdiene her er knyttet tett opp til disse. På tross av at roden inneholder et betydelig antall bygninger er verdien til disse nesten utelukkende koblet til bolighusene. Når det i tillegg er påpekt at her er relativt liten verdi knyttet til det enkelte bolighus, gir det enda flere indikasjoner på at dette er et område preget av mange og små hus med liten verdi.

Etter å ha sett på bygnings- og verdiutvikling fra 1657 til 1802, en verdivurdering av bygningsmassen i 1778, og nå sist prøvd å kategorisere bygningsmassen for å si noe om hvordan bygningssammensetningen er innen den enkelte rode, vil undersøkelsen til slutt vurdere hvordan bygningsverdiene er innenfor den enkelte rode. Det er derfor i siste del av dette kapitlet foretatt en verdivurdering mellom forskjellige deler av den enkelte rode for å få frem geografiske trekk ved bygningsmassens verdi som ikke er fanget opp ved de tidligere analysene.

3.6.8 Bygningsverdier og verdivurderinger innen den enkelte rode i 1778

I denne siste delen av kapitlet om bygningsforholdene i rode 3, 14 og 19 foretas en geografisk oppdeling av bygningsmassen for undersøke om det er noen geografiske områder eller strøk innen den enkelte rode som har høyere verdi enn andre. Dette kan gi indikasjoner på om geografisk beliggenhet innad i roden har noe å si for verdivurderingen.³⁴⁰

Metoden brukt her, går ut på å dele den enkelte rodes bygningsmasse inn etter beliggenhet i den enkelte rode. Rodenummersystemet ligger fast fra 1778.³⁴¹ Dette gjør det mulig å bruke rodekartene som blir utarbeidet i 1887/88 i forbindelse med overgangen fra det gamle rode- til det nye gatesystemet, for å måle størrelsen på den enkelte bygningsgrunn i byen i 1778. Med dette utgangspunktet er det mulig å regne ut tomtestørrelsen i kvadratmeter på det enkelte rodenummer innen den enkelte rode.

³⁴⁰ Strøk – betegnelse mye brukt i Bergen for å betegne et mindre geografisk område.

³⁴¹ Solli 2006, <http://bergis.uib.no/sources/Rodesystemet.html>, lest 13/5-07.

Størrelsen og bygningsverdiene på det enkelte rodenummer, gir en mulighet for en inndeling innen den enkelte rode etter forskjellige geografiske kategorier. Hovedprinsippet er å bruke rodekartene og dele roden inn etter nærhet til sentrale ferdselsårer. Den ene hovedkategorien er knyttet bygningenes plassering i forhold til hovedgater og sjøgrunner, altså i forhold til sentralitet og atkomst. Den andre kategorien domineres av bakgater, bakgårder.³⁴² Da det er store geografiske forskjeller mellom rodene, vil en nærmere beskrivelse av disse kriteriene være knyttet til den enkelte rode. På bakgrunn av arealberegningene for det enkelte rodenummer, branntakseringen av 1778 og kategoriseringen som gjøres under den enkelte rode er tabellene og figurene under utarbeidet.

Tabell 3. 13 Gjennomsnittlig kvadratmeterverdi innen rode 3, 14 og 19 i 1778

Rode	m ²	Rd	Skilling
3	12348	33900	462
14	8755	44590	826
19	18331	27210	142
Total:	39434	105700	257

Kilde: Branntakst 1778

Tabell 3.13 viser den samlede arealmengde, samlet bygningsverdi, samt bygningsverdien pr. kvadratmeter i skilling innen den enkelte rode. Rode 14 har det minste arealet, men den høyeste gjennomsnittsverdien knyttet til det enkelte rodenummer innen den enkelte rode. Rode 3 har den nest høyeste gjennomsnittlige verdi pr. kvadratmeter, men verdien utgjør bare ca. halvparten av kvadratmeterverdien i rode 14. Verdiene i rode 19 utgjør under en tredjedel av verdiene i rode 3. Konklusjonen er store forskjeller på bygningsverdiene knyttet til den enkelte rode i 1778.

Undersøkelsen har vist at det er store forskjeller mellom rodene både i antall bygningsgrunner, bygninger og verdien på disse. Rode 14 har høyest verdi innen det enkelte rodenummer, fulgt av rode 3 og 19. Det er også antydning at forskjeller i bygningsstrukturen er en mulig forklaring på disse forskjellene. Bygningsgrunnen målt i kvadratmeterverdi viser hvordan denne fordeler seg prosentvis mellom de forskjellige rodene. Rode 14 nærmest det som i dag oppfattes som byens sentrum, Torvalmenningen og Strandgaten, har høyest verdi. Rode 3 med en bedre nærhet til de samme områdene enn rode 19 kommer nestbest ut, og rode 19 med lengst avstand til dagens sentrum har lavest verdi.

Dataene i fra tabell 3.13 brukes i det følgende for å se om det er geografiske ulikheter *innen* den enkelte rode som sier noe om bygningsmønsteret i rodene. Tabell 3.14 viser verdifordeling i areal og mellom geografiske grunnkategorier i rode 3 i 1778.

³⁴² Kategoriseringen baserer seg delvis på Tore Sunds doktoravhandling fra 1947, hvor det understrekes at bygninger som grenser til gateløp og sjøgrunn har en spesielt høy verdi i Bergen. (Sund 1947, s. 132-133.)

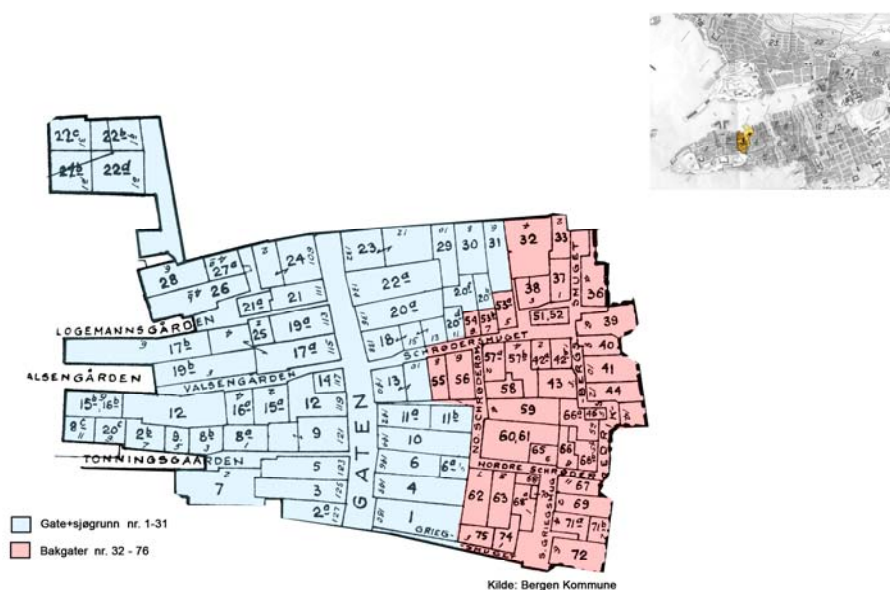
Tabell 3. 14 Areal og verdifordeling etter geografisk kategorisering i rode 3

Gatekategori	Bygningsgrunn		Areal m ²	Verdi	
	Rodenr.	Antall		Rd.	Sk/ m ²
Gate+sjøgrunn	nr. 1-31	31	7771	28920	357
Bakgater	nr. 32 - 76	45	4577	4980	104
Total:	nr.1-76	76	12348	33900	264

Kilde: Branntakst 1778

Tabell 3.14 baserer seg på rodekartet for rode 3, og viser rodenummerfordeling, arealberegning og verdivurderinger innen to geografiske kategorier. I rode 3 er 31 rodenummer kategorisert som gate- og sjøgrunn. Dette er rodenummer som ligger i Strandgaten, til Nykirkealmenningen eller med direkte atkomst til sjøen, og utgjør hovedsaklig rodenummer 1 – 31. Rodenummer 32 -76 er i all hovedsak bygningsgrunner mot mindre gater, smug, eller bakgårder, og er kategorisert som ”bakgater”.³⁴³ Tabellen viser at bygningsverdien knyttet til ”gate og sjøgrunn” i rode 3, har høyere kvadratmeterverdi enn den kvadratmeterverdien som er knyttet til rodenummerne i ”bakgatekategorien”. Figur 3.8 viser den geografiske verdifordelingen innen rode 3.

Figur 3.8 Rode 3 etter geografisk fordeling av bygningsgrunnverdier



Tillegg D. 2. Rode 3 - Geografisk inndeling etter bygningsgrunnsverdier.

³⁴³ For større oversiktskart se også tillegg D. 2. Arealberegningene er foretatt ved hjelp av Bergis⁴. Et program utviklet av Arne Solli, med utgangspunkt i ArcGIS. Dataselskapet ESRI's gruppe med GIS-produkter. Bergisdemo er tilgjengelig på: <http://noa.uib.no/kart/bergen75/viewer.htm>. (lest 10/4-07). Programmet er utviklet i sammenheng med prosjektet ”Urbane landskap”: <http://bergis.uib.no/> (lest 10/4-07).

Tabell 3. 16 Areal og verdifordeling etter geografisk kategorisering i rode 19

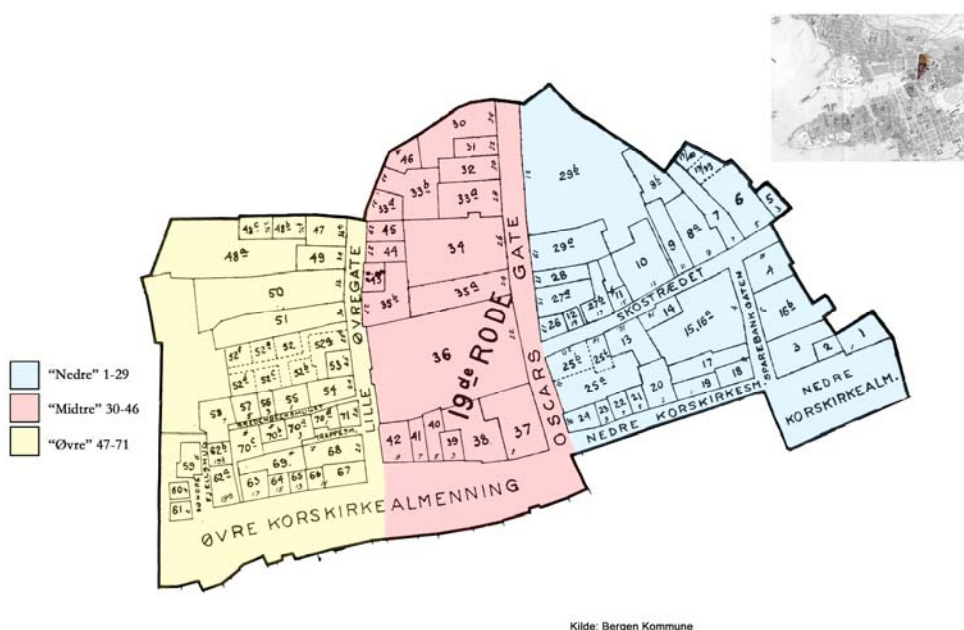
Gatekategori	Bygningsgrunn		Areal m2	Verdi	
	Rodenr.	Antall		Rd.	Sk/ m2
Nedre strøk	nr. 1-29	29	7280	12680	167
Midtre strøk	nr. 30-46	16	6178	9600	149
Øvre strøk	nr. 47-71	26	4873	4930	97
Total:	nr. 1 - 71	71	18331	27210	142

Kilde: Branntakst 1778

Med utgangspunkt i rodekartet er rode 14 geografisk avgrenset i tre deler. ”Nedre strøk” er rodenummer 1-29, som grenser til Kong Oscarsgate, Skostredet, og Korskirkesmauet og - almenningen. Det som kalles ”Midtre strøk” avgrenses av Øvre Korskirkealmenning, Kong Oscarsgate og Lille Øvregate. Dette strøket utgjør rodenummer 30 – 46. ”Øvre strøk” består av rodenummer 46 til 71 og avgrenses geografisk av Øvre Korskirkealmenning og Lille Øvregate.³⁴⁵

Tabell 3.16 viser at rodenummernes bygningsverdi målt i skilling pr. kvadratmeter innen det enkelte strøk fordeler seg etter samme tendens som i de andre rodene. ”Nedre strøk” som grenser til de viktigste ferdselsårer, og er mest sentral har den høyeste verdien pr. m². Deretter synker verdien jo lengre ut i fra sentrum rodenummerne ligger, og laveste verdi er knyttet til ”Øvre strøk”. Figur 3.10 viser den geografiske verdifordelingen innen rode 19.

Figur 3.9 Rode 19 etter geografisk fordeling av bygningsgrunnverdier



Tillegg D. 4. Rode 19 - Geografisk inndeling etter bygningsgrunnsverdier.

³⁴⁵ For større oversiktskart se også tillegg D. 4. Arealberegningene er foretatt ved hjelp av Bergis^4. Et program utviklet av Arne Solli, med utgangspunkt i ArcGIS. Dataselskapet ESRI's gruppe med GIS-produkter. Bergisdemo er tilgjengelig på: <http://noa.uib.no/kart/bergen75/viewer.htm>. (lest 10/4-07). Programmet er utviklet i sammenheng med prosjektet ”Urbane landskap”: <http://bergis.uib.no/> (lest 10/4-07).

Den geografiske gjennomgangen av de tre roder viser interessante trekk ved bygningsforholdene innen den enkelte rode. For det første at jo nærmere 1770-årenes rode ligger det som i dag kalles byens geografiske sentrum, områdene rundt Torvalmenningen og Strandgaten, jo høyere er kvadratmeterverdien på bygningsgrunnen. Dette resultatet er parallelt med det Tore Sund påviser i sin doktoravhandling ”*Bergens byområde og dets geografiske utvikling 1900 – 1940.*” Sund påpeker at det i første del av 1900-tallet er slik at jo nærmere gatelinjen et hus ligger, jo høyere grunnverdi pr. m² har bygningsgrunnen. I tillegg peker han på at sjøgrunner, grunner nær lokale sentre i byen samt i tilknytning til sentrale og viktige lokale kommunikasjonslinjer har høye verdier.³⁴⁶ Dette mønsteret gjenfinnes når 1770-tallets bygninger kategoriseres og den enkelte rode deles opp i mindre geografiske enheter. Jo nærmere rodenummerne ligger sjøgrunn og hovedgater innen den enkelte rode, jo høyere er bygningsverdien på den enkelte grunn.³⁴⁷ Med denne siste brikken på plass er det i grove trekk mulig å danne seg et bilde av bygningsstrukturen i byen.

3.6.9 Bygningsforholdene i rode 3, 14 og 19 – oppsummering og konklusjon

Utviklingen fra 1657 til 1802 viser at rode 14 hadde den mest verdifulle bygningsmassen gjennom hele perioden. Med støtte i det Fossen har skrevet i Bergen bys historie kan dette indikere at rode 14 hørte til et av byens bedre strøk. Når det gjelder forholdene i rode 3 indikerer materialet en økning i antall bygningsgrunner i roden fra 1657 til 1802. En sammenligning av verdiutviklingen innen den enkelte rode fra skattetaksten 1657 til branntaksten 1802, indikerer at eiendommene i rode 3 fikk en noe høyere verdiutvikling enn eiendommene i rode 19. Tolkes disse tallene som indikasjoner på endring i løpet av perioden, er det med støtte i Fossen og Ersland mulig å påpeke en sannsynlig årsak til endringen i verdiforholdene. Rode 3 var et vekstområde i forhold til både bolig- og økonomisk virksomhet. Funksjonell spesialisering, og økt etterspørsel etter sjøbodgrunn kan ha vært en medvirkende årsak. Brukes samme indikasjonsserke for å forklare en forholdsvis lavere verdiutvikling i rode 19, støttes dette delvis i Ersland når det antydes at forklaringen på dette er at denne roden hørte til de eldre delene av byen hvor en ekspansjon måtte skje ved en oppdeling i flere grunner eller i lite attraktive tomtearealer.

Analysen av verdiutviklingen 1657 – 1802 viste en lav stabil prisutvikling, godt under inflasjon frem til 1778. I perioden 1778-1802, var derimot verdiøkningen i rodenummernes

³⁴⁶ Sund 1947, s. 131-132.

³⁴⁷ Dette er et mønster som minner om Sjøbergs moderne by (Sjøberg 1960, s. 102-103). Sjøbergs førmoderne by har derimot et annet mønster, med høy verdi knyttet til områder rundt sentrale institusjoner. Det er allikevel mulig at Sjøbergs teorier kan ha noe for seg, men at det er plasseringen av sentrum som er feil. Arne Solli antyder i artikkelen ”*Urban space and household forms*” at Sjøbergs teorier kan ha relevans, men at de større europeiske handels – og sjøfartsbyer kanskje har et annet senter enn dem Sjøberg regner med. Innbyggerne fordeler seg ikke etter Sjøbergs institusjoner. I disse byene er det havnen, eller i Bergens tilfelle Vågen som utgjør det økonomisk-geografiske sentrum, og dermed er det nærheten til havnen som må være utgangspunkt for å vurdere denne typen byer i forhold til Sjøbergs teorier (Solli 2006, s.13.).

byggningsverdi samlet sett over inflasjonsutviklingen innen den samme periode, dette kan indikere at bygninger ble et lønnsomt investerings- og spekulasjonsobjekt på slutten av 1700-tallet.

I andre del av analysen av bygningsforholdene undersøkes strukturelle trekk ved rodene bygningsmessige sammensetning ut fra branntaksten 1778 for å forklare hvorfor det var så ulike verdier innen de ulike rodene i utvalget. Undersøkelsen viste at rode 14 både hadde et større antall bygninger pr. rodenummer, og at gjennomsnittsverdien på disse lå høyere enn i de andre rodene. Når det gjelder de to andre rodene, hadde rode 3 flere bygninger og høyere gjennomsnittlig verdi pr. rodenummer enn rode 19.

I tredje del av analysen kategoriseres bygningsmassen for å undersøke om bygningsstrukturen kan være med på å forklare forskjellene i verdier innen den enkelte rode. Undersøkelsen viser at rode 14 hadde sin høye gjennomsnittlige verdi hovedsakelig på grunn av verdifulle bolighus, men at her også var en relativt stor næringsrettet bygningsmasse. I rode 3 skapte også boligbygninger store bygningsverdier, men i tillegg var her en stor prosent bygninger knyttet til næringsvirksomhet som trakk opp verdien i roden. I rode 19 fantes tilsynelatende få næringsbygg som trakk opp verdiene på rodenummerne. Boligenhetene hadde også lav verdi sett i forhold til rode 3 og 14. Når det gjelder siste kategorien av bygninger kalt ”andre”, utgjorde denne en svært liten verdi i forhold til antallet, noe som bekrefter tidligere antagelser om at dette var uthus, vedboder og andre typer ”husholdningsbygg” uten noen reell betydning for verdivurderingen knyttet til det enkelte rodenummer.

I siste del av kapittelet ble det foretatt en geografisk vurdering av bygningene i de utvalgte rodene. Undersøkelsen viste at jo nærmere bygningene lå i forhold til byens sentrale gater og ferdselsårer, jo høyere verdi hadde bygningene. På samme måte var det *innen* den enkelte rode de bygningene som lå ut mot hovedgatene og sjøgrunnene, som hadde den høyeste verdien.

Oppsummeringen av undersøkelsen av bygningsstrukturen i rode 3, 14 og 19 viser at begge moderniseringsindikatorene som ble satt opp innledningsvis i denne er tydelig til stede i Bergen. Når det gjelder investeringer var det økonomisk lønnsomt å investere i hus sist på 1700-tallet. Når det gjelder hva som bestemte bygningsverdien, indikerer denne analysen at en moderne praktisk-økonomisk tankegang og et bygningsmønster preget av funksjonell spesialisering var med på å bestemme eiendomsmarkedet og verdivurderingen på bygninger i Bergen i 1770-årene.

3.7 Det økonomiske aspekt – oppsummering og konklusjon

I kapittel 3 ble det økonomiske aspektet ved eiendomsmarkedet i Bergen undersøkt. Innledningsvis ble det satt opp indikatorer for å undersøke om det som kalles den økonomiske siden av eiendomsmarkedet viste et marked preget av førmoderne eller moderne økonomiske trekk. Reduksjon, eller bortfall av delt eiendomsrett til fordel for privat eie av hus og grunn, økt vekt på det kontraktsmessige, en økning i grunnleie, samt en realverdiøkning, og en funksjonell

spesialisering i bygningsmassen er indikasjoner som velges ut for å vurdere den økonomiske siden av eiendomsmarkedet.

Første del av kapittelet undersøkte grunneiendomsforholdene i rode 3, 14 og 19. Undersøkelsen viste at grunneiendomsforholdene i byen var stabile i hele perioden, med Manufakturhuset som dominerende grunneier. En nærmere undersøkelse viste likevel en svak endring i perioden. Grunneiendomsforholdene i perioden 1686 til 1753 virker stabile, men både i ACK 1772 og under gjennomgangen av GBB 1781 finnes det indikasjoner på at grunneiendommer overføres fra Manufakturhuset, sannsynligvis til private. Sammenhengen er likevel for uklar til at den rokker ved hovedkonklusjonen: delt eiendomsrett var i hele perioden et stabilt trekk ved eiendomsforholdene i de tre rodene, og man kan ikke ved hjelp av denne indikatoren påvise noen overgang til et moderne eiendomsmarked.

En indikator som derimot tyder på endring i retning av et moderne eiendomsmarked er selve opprydningen i grunneiendomsforholdene i forbindelse med nedskrivningen av ACK 1772. Opprydningen indikerer en endring i forholdet mellom grunneier og grunnleier. Den stadig mer aktive grunnleiepolitikk som påvises i forbindelse med regelverket, kan gjenfinnes i grunneiendomsforholdene. Både korrespondansen om, og kravene om inndrivelse av grunnleiene støtter opp under dette. De bergenske grunneierne, gjennom Manufakturhuset, utviklet tilsynelatende en aktiv økonomisk politikk omkring grunnleien på 1700-tallet, hvor avtaler, og økonomiske overenskomster var viktige.

Grunnleien som et økonomisk objekt eller indikator for utviklingen av et moderne eiendomsmarked ser ut til å være av liten betydning. Leien var lav, og relativt stabil i hele perioden. På tross av dette var her også en viss endring fra 1770-årene. Det lille utvalget av rodenummer som følges gjennom hele perioden 1686 til 1781, viste en svak oppgang i grunnleiene fra 1753 til 1781. Undersøkelsen av Manufakturhusets grunnleier i perioden etter 1776, støtter også oppunder funnene som fremkommer i forbindelse med grunneiendomsforholdene. En mindre reduksjon i antall rodenummer knyttet til Manufakturhuset i GBB 1781, og en redusert innbetaling av grunnleier i Manufakturhusets regnskaper, indikerer at her skjedde en mindre endring i grunneie- og leieforholdene fra slutten av 1770-årene. Undersøkelsen av GBB 1781 og Manufakturhusets regnskaper viste at dette sannsynligvis har sammenheng med grunnleieføringen. Endringene i grunneiendomsantall er uklare, og grunnleiens verdiøkning økonomisk ubetydelig, så det er liten sannsynlighet for at dette kan ha vært utgangspunkt for noen omfattende grunneie- eller grunnleie-spekulasjoner, eller -marked. En marginal økning i grunnleien er derfor en svak indikator på utviklingen av et moderne eiendomsmarked. Sammenligningen av verdiutviklingen i grunnleie- og bygningsverdier innen et enkelt rodenummer, gir en pekepinn på at det var i bygningsforholdene man fant objekter for et omfattende eiendomsmarked.

Siste del av kapittel 3 omhandlet strukturelle trekk ved bygningsforholdene i Bergen. Analysen av utviklingen i bygningsverdi fra 1657 til 1802 antydte, i tillegg til en omfattende nybygging og ekspansjon i de tre rodene, en kraftig økning i bygningsverdier. Verdiutviklingen 1657 – 1778 viste en lav prisutvikling frem til 1778. I perioden 1778-1802 var det derimot en verdiøkning i rodenummernes bygningsverdi som samlet sett lå godt over årlig inflasjonsutvikling i perioden. Dette indikerer at bygninger på slutten av 1700-tallet ble et lønnsomt investerings- og spekulasjonsobjekt og er en indikasjon på utviklingen av et moderne markedsbasert huseiendomsmarked i Bergen fra slutten av 1770-årene.

Den videre analysen så på byens bygningsstruktur med utgangspunkt i branntaksten 1778. Analysen viste at rode 14 har den høyeste bygningsverdien av de tre rodene i hele perioden, mens det ser ut til at rode 3 hadde en sterkere verdiutvikling enn rode 19. Videre viste undersøkelsen at antall bygninger knyttet til det enkelte rodenummer, samt bygningsverdien på bygningene innad i rodenummeret, var med å bestemme verdien på rodens bygningsmasse. Analysen indikerte videre at det var en sammenheng mellom bygningsverdien knyttet til rodenummerne og type bygning innen den enkelte rode, og at bolighus her var den viktigste bygningstype. Undersøkelsen av den geografiske plassering av rodene, og rodenes innbyrdes rodenummerplassering, viste at det var nærheten til de viktigste transportårene, og lokalisering i forhold til hovedgater, som var med på å bestemme verdiene innen den enkelte rode og det enkelte rodenummer. På bakgrunn av analysen av bygningsstrukturen i 1778, så man dermed at funksjonell spesialisering, eller et trekk som tidligere var påpekt som en moderniseringsindikator ved det moderne eiendomsmarkedet var med på å bestemme bygningsverdien i Bergen i 1770-årene.

Undersøkelsen av eiendomsforholdene i rode 3, 14 og 19 viste at perioden fra slutten av 1600-tallet og frem til og med første halvdel av 1700-tallet var preget av stabile grunneiendomsforhold, stabile grunnleieforhold, og lav verdiutvikling på bygninger. Før slutten av 1730-årene ble tilsynelatende lite gjort for å rydde opp i økonomiske forhold knyttet til grunneiendomsforholdene for byen. Dette indikerer at økonomien i hele denne perioden var preget av eldre økonomiske trekk, og en by som sannsynligvis lå nærmere det bildet de tradisjonelle samfunnsforskerne har hatt av de førmoderne byene. Dette underbygger en antagelse om at et aktivt eiendomsmarked i liten grad var noe viktig fenomen. Det ble omsatt grunneiendommer, men at denne omsetningen var sentral i byens økonomi er det få trekk som støtter opp under. Perioden i siste del av 1700-tallet domineres også av stabile grunneiendomsforhold og grunnleie. Her var allikevel en svak tendens til oppløsning av gamle grunneiendomsforhold.

Indikasjoner på endret økonomisk praksis, en høyere utvikling i bygningsverdi enn inflasjonen, og en verdivurdering basert på moderne prinsipper, er likevel trekk som er med å indikere at Bergen i hvert fall fra 1770-årene var en by i endring, hvor ny økonomisk praksis og

markedsøkonomiske prinsipper ble en stadig viktigere del av samfunnet. Disse endringene i retning et samfunn basert på økonomiske og ikke sedvanebaserte prinsipper, har sannsynligvis vært en viktig del av utviklingen av eiendomsmarkedet i byen.

Hvordan disse endringene ser ut nedenfra ut fra menneskets liv og økonomiske atferd vil være tema for det neste kapitlet som undersøker det sosiale aspektet ved eiendomsforhold og eiendomsmarkedet i Bergen.

4 Det sosiale aspekt ved eiendomsmarkedet 1686–1802

Kapittel 4 vil se på de sosiale relasjoner knyttet til eiendomsmarkedet. Det overordnede spørsmålet er om det er paternalistiske eller markedsøkonomiske trekk som kjennetegner huseiendomsforholdene og boligstrukturen i Bergen på slutten av 1700-tallet. Denne problemstillingen er utgangspunkt for en analyse av den sosiale sammensetning i rode 3, 14 og 19 etter yrker og sosiale kategorier, fordelingen av huseiere og husleiere og husleiens sosiale, aldersmessige og geografiske sider. Til slutt i fremstillingen blir forskjellige mekanismer knyttet til huseierskifter undersøkt.

4.1 Problemstilling, avgrensning og metode

Med huseiendomsforholdene menes her alle former for eie-, leie-, eller eierskifteforhold knyttet til byens bygninger. Med *det sosiale aspekt* menes her problemstillinger knyttet til eiendomsmarkedet og de menneskelige aktører. Hvordan er den sosiale struktur i rode 3, 14 og 19? Hva er viktige trekk ved huseiendomsstrukturen? Hvordan gjenspeiler eiendomsstrukturen den sosiale strukturen? En annen viktig problemstilling gjelder eierskifter. Hvor vanlig er eierskifter, skjer det endringer i disse over tid, og hva er viktige trekk ved et eierskifte?

Sentralt i kapitlet er undersøkelsen av forholdet mellom eiendomsstrukturen og den sosiale strukturen. For å ytterligere belyse strukturen i eiendomsmarkedet er det viktig å undersøke om moderniseringsindikatorene som ble avgrenset i kapittel 1.6, og deretter brukt i empiriske undersøkelser, også lar seg påvise i et sosialt perspektiv på dataene. Høyt antall husleiere, et vertikalt husleiemønster, leie som spekulasjonsobjekt og endrede eierskifteforhold, blir de sentrale moderniseringsindikatorer.

Denne fremstillingen vil for en stor del være basert på en kategorisering av sosiale grupper, en type metodiske grep som har vært debattert blant sosialhistorikere. I boka *”Truede tvillingriker 1648-1720”* har Ståle Dyrvik et kapittel om stand og rang.³⁴⁸ Her skriver han: *”Grunnlaget for enhver studie av sosial struktur og sosial lagdeling er en meningsfull inndeling av befolkningen i grupper.”*³⁴⁹ Dette fører inn i debatten omkring kategorisering av sosiale grupper i historiefaget. Dyrvik hevder at moderne historikere som foretar sosiale inndelinger av befolkningsgrupper, og tar utgangspunkt i yrkeskategorier, baserer seg på en moderne oppfatning av det gamle samfunnet. Når økonomien, gjerne med utgangspunkt i marxistisk teori, blir bestemmende for den sosiale plassering utelukkes andre viktige kriterier som slekt, språk, dannelse, m.m. Et slikt utgangspunkt bygget opp rundt sosiale klasser, gjerne med utgangspunkt i marxismen, for å forklare fortidens sosiale lagdeling, er i beste fall mangelfull. I stedet for klassetenkningen, og klassens felles plassering i det økonomiske systemet med utgangspunkt i yrket, velger Dyrvik å bruke standsamfunnsbegrepet. Dette

³⁴⁸ Dyrvik 1998.

³⁴⁹ Dyrvik 1998, s. 168.

innebærer et samfunn som bygger på en systematisk ulikhet nedfelt i loven i alle deler av samfunnet, fra lovverk, til utdanning, yrkesvalg/–utøvelse og politikk.³⁵⁰ Standssamfunnet er preget av skarpe grenser, man fødes og dør innenfor samme sosiale stand, og sosial mobilitet er uvanlig.³⁵¹

Dyrviks syn blir imøtegått av andre historikere med et mer marxistisk orientert syn på den sosiale lagdeling. En historiker som Kåre Lunden, har tidligere kritisert Dyrviks syn, og vil hevde at et førindustrielt samfunn slik som 1700-tallets Norge også vil være et klassesamfunn. Det trenger ikke være slik at man må ha enten et stand-, eller et klassesamfunn. Lunden hevder derimot at alle samfunn som blir skapt etter menneskets overgang fra nomader til jordbrukere vil være *både* et klasse- og et standssamfunn.³⁵²

Disse to eksemplene er hentet fra en debatt som har pågått blant historikerne siden midten av 1950-årene, og viser at det å bevege seg inn i en sosial kategorisering, på mange måter kan være et metodisk minefelt.³⁵³ Det viktige må være at en kjenner svakhetene med å kategorisere befolkningsgrupper etter sosiale kriterier, og at det man gjør ikke er å gjenskape fortidens sosiale lagdeling, men påpeke noen enkelttrekk som kan være tegn på en sosial lagdeling.

Den vanligste måten historikere har foretatt en oppdeling i sosiale lag på, er ved å kategorisere befolkningen med utgangspunkt i yrkesgrupper.³⁵⁴ Dette er tidligere gjort av bergenshistorikere som Jan Johnsen og Anders Bjarne Fossen.³⁵⁵ For å se nærmere på de sosiale skillene innen de utvalgte rodene blir yrkesgruppene her inndelt i fire kategorier: øvre, midtre, nedre og nederste lag. Dette ikke ment som en inndeling i et klasse- eller standssamfunn, men er et operasjonelt grep for å etablere kategorier for det videre arbeidet. Kategoriseringen er basert på yrket til hovedpersoner innen den enkelte husholdning i rode 3, 14 og 19. Selve kategoriseringen tar utgangspunkt i de samme kategoriene som Jan Johnsen bruker i sin hovedoppgave fra 1963: ”*Den sosiale lagdeling i Bergen i 1801*”.³⁵⁶ Denne inndelingen bruker også Fossen i ”*Bergen bys historie bind II*”.³⁵⁷ Tabell 4.1 gir en oversikt over inndelingen som er foretatt for å fordele hovedpersonene etter forskjellige sosiale kategorier.

³⁵⁰ Dyrvik 1998, s. 168-169.

³⁵¹ Dyrvik 1998, s. 169.

³⁵² Lunden 1997, s. 421-422.

³⁵³ I utgangspunktet er altså en kategorisering av sosiale grupper et problem, og det finnes en rik debatt omkring kategorisering etter sosiale kriterier i førindustrielle samfunn. En av de viktigste debattene er den som berøres her: omkring begrepene klasse – standssamfunn. Projiseres et moderne klassebegrep nedover førmoderne tids standssamfunn? Gir dette mening? Klasse eller stand i førmoderne tid? Skal ikke gå dypere inn på denne debatten her, bare henvise til at dette har vært et metodisk problem, og ikke er uproblematisk å gjøre. (Se ellers: Semmingsen 1954 s. 49-86, Dahl 1955, 185-203, Seip 1974, s. 61-68, Kjeldstadli 1978 s. 50-61, Olstad 1980 s. 416-424, Mykland 1996 s. 11-34, Lunden 1997, s. 406-413, Pryser 1999, s. 19-30.)

³⁵⁴ Dyrvik 1998, s. 168.

³⁵⁵ Johnsen 1963, Fossen 1979

³⁵⁶ Johnsen 1963.

³⁵⁷ Fossen 1979.

Tabell 4. 1 Sosiale kategorier og sammensetningen av levebrød innen det enkelte sosiale lag³⁵⁸

Øvre sosiale lag	Midtre sosiale lag	Nedre sosiale lag	Nederste sosiale lag
Embetsmenn, rentenister, nordfarere, spercie-, krambod-, bonde-, vinhandlere	Høkere, skinnkremmere, utfarere, bryggere, håndverk-mestere, skipper, bestillings-menn, handelsbetj. m.fl.	Betjenter, svenner, læregutter, sjøfolk, arbeidere, fiskere, soldater mfl.	Tjenere, fattig-,hospital-, tukthuslemmer, slaver og arrestanter

Kilde: Johnsen 1963/ Fossen 1979.

Tabell 4.1 viser hvordan yrkesgrupper er kategorisert for å ha et utgangspunkt for å se nærmere på huseie-, og husleieforholdene i de tre rodene. Det er viktig å understreke at metodisk er denne undersøkelsen forskjellig fra hva Fossen og Johnsen gjør når de bruker samme kategoriseringen i sitt materiale. Hovedsaken er å se på huseie- og leie, og de sosiale skiller i forhold til disse emner, og ikke på de sosiale forhold innen byen generelt. Derfor er utgangspunktet *hovedpersoner* knyttet til den enkelte husholdning. Dette metodiske grepet skiller seg fra Fossens og Johnsens, da det er hele byens sosiale sammensetning disse er interessert i.³⁵⁹ På tross av dette, burde denne inndelingen gjøre det mulig å sammenligne hovedtrekkene med Fossens tall for byen som helhet i 1801. Det er likevel viktig å understreke at denne oversikten bare kan gi en indikasjon på byens sosiale sammensetning, da her blir relativt romslige kategorier hvor grupper med sannsynlig forskjell i reell status kan komme i samme gruppe.³⁶⁰

Fremstillingen vil forholde seg til rodenummer, og dette er den geografiske grunnenheten som brukes i det følgende, til tross for at det innen hvert rodenummer kan være en rekke hus.³⁶¹ Bakgrunnen for dette er at det er denne inndelingen som brukes i folketellingen 1801 og bygningsavgiften 1802.

For å finne sammenheng mellom bygningsstrukturen og den sosiale strukturen, vil denne fremstillingen basere seg på Eliassens metode. Han bruker folketellingen av 1801, og bygningsavgiften 1802 for å kartlegge huseierne i småbyene. For Bergens vedkommende er de forskjellige typer boligvilkår innen et rodenummer nedskrevet i folketellingen 1801. I de fleste tilfeller er det en hovedperson knyttet til rodenummeret som er oppgitt som "husfader". Når samme person i tillegg er oppført som eier av rodenummerets bygninger i bygningsavgiften 1802, vet man med stor grad av sikkerhet at dette er eier.³⁶²

³⁵⁸ Tabellen bygger på kategorisering foretatt i: Johnsen 1963, s. 9-10, 12., Fossen 1979, s. 778-779.

³⁵⁹ Johnsen 1963, s. 3. Fossen 1979. Dette sees hos Fossen fra side 771 ff.

³⁶⁰ Også Anders Bjarne Fossen og Sverre Steen er inne på svakheten ved denne type kategoriseringer i bergenshistorien. Fossen peker feks. på problemet med å plassere biskop og byskriver i samme kategori (Fossen 1979, s. 776, Steen 1969, s. 181). På samme måte ser en her manglene i denne kategorisering, alle "håndverksmestre" er plassert i kategorien "Midtre lag", mens her utvilsomt er noen som vil kvalifisere til "Øvre sosiale lag" utfra inntekt og sosial status (feks. baker).

³⁶¹ Branntakst 1772, 1778, Bygningsavgiften 1802. (RA/BBA)

³⁶² Eliassen 1999, s. 250-251. Eliassen understreker at dette er en god måte å klassifisere huseiere på, men at en feilmargen på 10% ikke er usannsynlig. På tross av dette gir det en god indikasjon på huseierforholdene. (Eliassen 1999, s. 251)

Det er i tillegg mulig å bestemme hvem som er leietagere innen det enkelte rodnummer. Her følges Eliassens avgrensninger, og alle personer som står oppført i folketellingen i 1801 under kategoriene ”logerende” og ”Husfader leyer” sees som hovedpersoner i kategorien ”husleiere.”³⁶³ Alle andre personer blir holdt utenfor de videre undersøkelser. Dette representerer en mulig feilkilde i forbindelse med denne undersøkelsen. Det finnes personer i folketellingen som oppgis som familiemedlemmer med eget økonomisk utkomme, og personer som ut fra yrkeskategori kan antas å være i stand til, og kanskje i realiteten betaler husleie, men som ikke er oppført som leiere. Et eksempel på dette finnes i rode 3 – 6. Her ledes husstanden av en ”Husmoder”: ”Brygger” og enke Alida Weiners. Hennes to sønner hører til husstanden. Den ene er ”supercargo” til sjøs, den andre er ”styrmann”, begge bidrar sannsynligvis til familiens husholdning, men bare moren står oppført som hovedperson og ”husmoder”.³⁶⁴ På samme måte påpeker Eliassen at læregutter og tjenestefolk, men også andre grupper som fabrikkarbeidere og tjenere, kan ha husvære som del av lønnen uten at disse fanges opp av denne avgrensningen.³⁶⁵ På tross av innvendingene mot avgrensningen gir den muligheter for å foreta en inndeling og gir sammen med en sosial kategorisering, oversiktlige variabler som viser eiendomsmarkedet i forhold til forskjellige sosiale grupper.

4.2 Kildematerialet for undersøkelsen av det sosiale aspekt ved eiendomsmarkedet

Utgangspunktet for denne analysen vil være folketellingen 1801. Første norske folketelling ble holdt i 1769, den neste kom i 1801.³⁶⁶ *Folketellingen av 1801* er en *nominativ* folketelling. De nominative folketellingene er tellinger på individnivå, Dette gir historikeren mulighet for å skaffe seg kunnskap på detaljnivå om enkeltpersoner, samtidig som materialet innbyr til å undersøkes med ulike sett av definerte kategorier.³⁶⁷ Ved reskript av 28. november 1800, blir det utsendt kongelig befaling om å avholde folketelling i Danmark, Norge og på Island den 1. februar 1801.³⁶⁸ Reskriptet gjør nøye rede for hvilke opplysninger som skal være med. Hver familie skal telles for seg, ved flere familier i hvert hus skal de telles separat.³⁶⁹ Slegtsskap i forhold til hovedperson i familien skal oppgis.³⁷⁰ Her skal oppføres yrke. I folketellingen for Bergen blir det under familiestilling (slegtsskapsforhold) oppgitt om husbonden ”leyer”. Begrepet ”Husbond leyer”

³⁶³ Eliassen 1999, s. 263.

³⁶⁴ Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=6&filnamn=f11301&gardpostnr=205&personpostnr=1480&merk=1480#ovre>, lest 10/3-07) . Supercargo - engelsk uttrykk for person som fører tilsyn med en skipslast på eierens vegne (Store norske leksikon, 1994 b. 13, s. 192).

³⁶⁵ Eliassen 1999, s. 263-264.

³⁶⁶ Dyrvik 1983, s. 18.

³⁶⁷ Dyrvik 1983, s. 20.

³⁶⁸ Fogtman, 1802, b. 6, s. 804 ff.

³⁶⁹ Fogtman 1802, b. 6, s. 806.

³⁷⁰ Fogtman 1802, b. 6, s. 807-808.

utgjør her 1215 av 3688 hovedpersoner eller ca. 1/3.³⁷¹ Denne kategorien blir spesielt viktig da den vil si noe om *hvem* som leier. Folketellingen vil være en viktig kilde for å se på det enkelte rodenummers befolkningssammensetning, og der igjennom den økonomiske og sosiale sammensetning i rode 3, 14 og 19.³⁷²

Mekanismene innen eiendomsmarkedet på det praktiske plan, undersøkes ved å se på dokumenter knyttet til selve eiendomstransaksjonene: et utvalg av grunnbrev, salgs- og auksjonsskjøter m. m. Disse dokumentene viser hvordan de rettslige og økonomiske transaksjonene egentlig foregår, og er et supplement som viser det praktisk-økonomiske livet en kan ane i rettslige, økonomiske og sosiale data i resten av kildematerialet. Tilfeldigheter har avgjort hva som er overlevert, dette skaper usikkerhet om materialets representativitet i forhold til 1700-tallets eiendomsmarked. Deres detaljrikdom omkring eiendomstransaksjoner og grunnforhold i Bergen gjør dem allikevel til en viktig kilde. Utgangspunkt for disse undersøkelsene vil være *UB Bergens diplom-, og dokumentsamling*. Samlingen omfatter 1250 nummer, ca. 300 er diplomer fra tiden før 1600, resten er dokumenter fra 1600- og 1700-tallet.³⁷³ Samlingen består av grunnbrev, skjøter, skiftepapirer og kontrakter, og er en viktig kilde til kunnskap om grunn- og eiendomsforhold i Bergen og omland.³⁷⁴ Grovt sett kan diplomsamlingens eiendomsdokumenter inndeles i følgende kategorier: salgsbrev, grunnbrev, salgs- og grunnbrev, overdragelsesbrev, skjøter, auksjonsbrev, makeskifte av grunn, annet: byggekontrakter, pantedokumenter, rettsdokumenter angående eiendomstvister m.m. En gjennomgang viser 468 dokumenter vedrørende eiendomsforholdene i årene 1550-1800.³⁷⁵

Offentlig omsetning av hus og husleier blir undersøkt med utgangspunkt i *Bergens Adressecontoirs Efterretninger* (heretter kalt BACE). Skipper og senere politi- og borgermester Ole Brose får privilegium på annonseformidling i Bergen og stifter BACE i 1765. Avisen, på folkemunnet kalt "Adresseavisen" blir snart et rent annonseorgan.³⁷⁶ I starten og da unntaksvis kan den ha tilløp til offentlig debatt og meningsutveksling.³⁷⁷ Etter at den er etablert som byens viktigste presseorgan blir den derimot ofte, også fra utenlandske kretser, kritisert for å lide av nyhetsvegring. Hartveit påpeker at dette trolig har sammenheng med at byen er ledet av en liten

³⁷¹ 1801-tellingen for Bergen, Digitalarkivet, (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&filnamn=f11301&spreek=n&metanr=351>, lest 14/9-06).

³⁷² Husholdningsstrukturen blir ikke diskutert her, da det hovedsakelig er rodenummerets hovedpersoner som er enheten her, ikke den enkelte husholdning innen denne enheten.

³⁷³ Diplom-begrepet er historiefaglig brukt om eldre rettslige brev oppsatt etter bestemte regler – normalt periodisk avgrenset til middelalderen. To typer: charta – rettslige disposisjoner: retterbøter m.m., notitia – vitnebrev : hjemmelsdokumenter, vedrørende eiendom m.m. Diplomtradisjonen levde videre på 16-1700-tallet – bakgrunn for at salgs-, skifte-, domsbrev er bevart i Riksarkivets Kjeldeskriftsamling og i UBBs diplomsamling. (Norsk historisk leksikon, 1999, s. 88).

³⁷⁴ Kyrkjebø 2006 (<http://gandalf.aksis.uib.no/cgi-bin/diplom/theccgi.py?action=adm&coll=diplom&page=innhold>, lest 1/10-06).

³⁷⁵ For en nærmere kategorisering av UBs diplomsamling se Tillegg E.1. Eller Diplomsamlingens nettsted: <http://gandalf.aksis.uib.no/cgi-bin/diplom/theccgi.py?action=start&coll=diplom>, lest 10/4-07).

³⁷⁶ Hartvedt 1994, s. 76.

³⁷⁷ Selvik 2005, s. 27.

kjøpmannsstand, ofte av utenlandsk opprinnelse, som har innflytelse til å dirigere forholdene. Deres mer eller mindre elitistiske tanke er at allmennheten ikke trenger noe organ for informasjon eller politikk.³⁷⁸ Selv om forsøkene er mange, hindrer BACEs annonsemonopol at det er mulig å etablere et alternativt presseorgan som blir langlivet.³⁷⁹ I 1889 blir avisen sammenslått med Bergens Aftenblad, og lever sammen med denne videre som en av byens ledende aviser frem til den blir stoppet av krigen i 1942.³⁸⁰

På tross av BACEs ensidige fokus på annonser, samt dens konservative og til dels konserverende virkning på byens samfunnsliv, har en gjennom denne en viktig kilde for det økonomiske og sosiale liv i Bergen på slutten av 1700- og første del av 1800-tallet. Avisen inneholder forordninger, opprop, offisielle takster, auksjons-, og salgsannonsering, samt en rekke andre viktige opplysninger med betydning for bergenshistorikeren. I denne undersøkelsen kan den blant annet brukes til å se antall og type hus, og husrom som blir lagt ut for offentlig salg, og om det er en endring i måten husomsetningen forgår på, på slutten av 1700-tallet.

4.3 Den sosiale sammensetning i rode 3, 14 og 19

Anders Bjarne Fossen beskriver i Bergen bys historie 2, hvordan Bergens folketall har en svakt stigende økning på 16-1700-tallet, fra et utgangspunkt på knapt 8000 tidlig på 1600-tallet til ca. 18000 ved inngangen til 1800-tallet.³⁸¹ Yngve Nedrebø mener derimot at Bergens innbyggertall var over 15000 allerede i 1620-årene, og i 1720 var mellom 18- og 20 000. En ujevn og ustabil økonomisk periode med en befolkningsnedgang fra ca. 1740 og et markert fall omkring 1770 avløses i slutten av 1770-årene av et kraftig økonomisk oppsving som gjør at folketallet igjen er rundt 18.000 i år 1800.³⁸² Hovedpoenget her er å påpeke at byens innbyggertall og der igjennom sosiale struktur, utvilsomt er påvirket av den reelle befolkningsutviklingen på 1700-tallet. Takket være folketellingen i 1801, kan man enes om at byens innbyggertall i 1801 er ca. 18000 innbyggere.³⁸³ Det er folketellingen 1801 som er utgangspunktet for denne fremstillingen av de sosiale forhold i rode 3, 14 og 19.³⁸⁴ Tabell 4.2 viser alle yrkesaktive personer i rode 3, 14 og 19 i folketellingen 1801, og er første utgangspunkt for å si noe om den sosiale sammensetning her.³⁸⁵

³⁷⁸ Hartvedt 1994, s. 76-77.

³⁷⁹ Det ble gjort en lang rekke forsøk på å skape levedyktige aviser i Bergen, av til dels kjente og dyktige personer. Noen eksempler på dette er: "Den Bergenske Borgerven" 1764-65, Claus Fastings "Provinzial Blade" 1778-81, Bernt Børresens: "Den Snakksomme Bergenser" 1794 -97, stortingsmennene Jonas Rein, Herman Foss og Chr. Magnus Falsens "Den Norske Tilskuer", men dette er kun et lite knippe. Det er snakk om minst 15-20 kortlivede publikasjoner, for opphevelsen av annonsemonopolet i 1868.

³⁸⁰ Hartveit 1994, s. 77.

³⁸¹ Fossen 1979. Fossen antar folketallet er 7977 i 1645 (Fossen 1979, s. 295). I 1801:18.123 (Fossen 1979, s. 773.)

³⁸² Nedrebø 1991, s. 37-42. Kanskje ligger det egentlige befolkningstallet et sted midt i mellom? Arne Solli antyder at folketallet sannsynligvis ligger mellom Fossens og Nedrebøs anslag når han antyder et sted mellom 12 og 15000 i 1650. (Solli 2006, s. 3.)

³⁸³ Fossen 1979, s. 798.

³⁸⁴ Folketellingen 1801: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&filnamn=f11301&metanr=351>, lest 10/3-07.

³⁸⁵ Folketellingsføringen er ulik for de tre rodene. I rode 3 føres kun hovedpersoner innen den enkelte husholdning

Tabell 4. 2. Yrkesfordelingen i rode 3, 14 og 19 i 1801

Yrke	Rode 3		Rode 14		Rode 19		Samlet		Bergen	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Tjenere	74	32,3	93	51,4	86	32,6	253	37,5	2468	26,13
Håndverkere	37	16,2	46	25,4	59	22,3	142	21,1	1484	15,71
Arbeidsmenn	25	10,9	6	3,3	41	15,5	72	10,7	2260	23,93
Sjøfolk	24	10,5	3	1,7	12	4,5	39	5,8	718	7,60
Kjøpmenn	15	6,6	16	8,8	5	1,9	36	5,3	249	2,64
Skrivekarer	9	3,9	3	1,7	7	2,7	19	2,8	106	1,12
Annet arbeid	10	4,4	2	1,1	6	2,3	18	2,7	693	7,12
Fattige	3	1,3	1	0,6	9	3,4	13	1,9	624	6,61
Sivile emb.menn	7	3,1	0	0,0	6	2,3	13	1,9	37	0,39
Skipperer	8	3,5	3	1,7	2	0,8	13	1,9	131	1,39
Krambodhandlere	2	0,9	5	2,8	3	1,1	10	1,5	84	0,89
Geist. emb. menn	1	0,4	1	0,6	5	1,9	7	1,0	12	0,3
Pensjonister	2	0,9	1	0,6	4	1,5	7	1,0	92	0,97
Underordn. betj.	1	0,4	0	0,0	5	1,9	6	0,9	48	0,51
Høkere	3	1,3	0	0,0	2	0,8	5	0,7	176	1,86
Jekteskipperer	4	1,7	0	0,0	1	0,4	5	0,7	60	0,64
Studenter	0	0,0	1	0,6	4	1,5	5	0,7	37	0,39
Offiserer	1	0,4	0	0,0	2	0,8	3	0,4	24	0,25
Rentenister:	3	1,3	0	0,0	0	0,0	3	0,4	59	0,56
Skole	0	0,0	0	0,0	3	1,1	3	0,4	44	0,47
Selgekoner	0	0,0	0	0,0	2	0,8	2	0,3	49	0,52
Sum:	229	100,0	181	100,0	264	100,0	674	100,0	9455	100,0

Kilde: Fossen 1979/Folketellingen 1801.

Tabell 4.2 er en noe modifisert utgave av Fossens tabell i Bergen bys historie bind 2.³⁸⁶

Tabellen viser yrkessammensetningen i rode 3, 14 og 19 i 1801. Kategorien ”samlet” er tatt med, for å se om rodeutvalget *kan* være representativt for byen som helhet.³⁸⁷ I tillegg er Fossens samlede tall for byen ført opp.

Bortsett fra kategorien ”andre” viser rodenes samlede tall et relativt godt sammenfall med Fossens tall. Tjenere, håndverkere, arbeidsfolk og sjøfolk er største grupper både i rodene og i Fossens tall. Den store forskjell er den store andelen fattige i Fossens tall sammenlignet med det lave antall av denne gruppen i det samlede tall for rode 3,14 og 19.

Tallene innen den enkelte rode viser at rode 14 ligger betydelig over både byen og rode 3 og 19 i antall tjenere. Den samme trenden vises når det gjelder håndverkere og kjøpmenn i roden. Her er nærmere fire ganger så mange kjøpmenn i roden, enn for byen under ett, over tre ganger

som personer med ”yrker”, mens den resterende del av husholdningens yrker er ført under ”husholdningsstilling.” I rode 14 og 19, er derimot alle personer med et yrke innen den opptalte husholdning ført i kategorien ”yrke” i folketellingen. Dette problemet, løses ved å føre alle personer i rode 3 med et eget yrke og yrkesbetegnelse på samme måte som i rode 14 og 19.

³⁸⁶ Pga utvalget som er foretatt er det ikke tallmateriale for alle Fossens grupper. Her er derfor opprettet en samlegruppe kalt ”annet arbeid”.

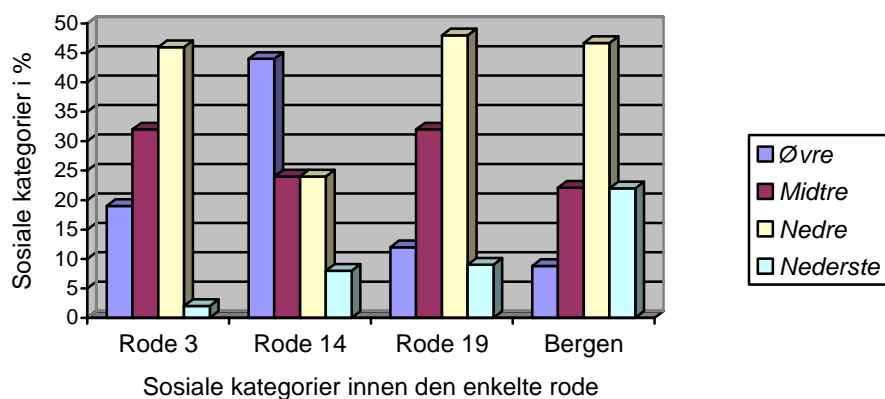
³⁸⁷ Denne innregningen av rodenes samlede antall er gjort for å se om rodenes samlede tall på noen måte kan gi noe representativt utvalg i forhold til byen under ett.

høyere enn i rode 19, og en del høyere enn i rode 3. Til sammen indikerer dette at roden har relativt mange flere kjøpmenn av de yrkesaktive enn innen byen og i de utvalgte rodene. I tillegg finnes her et høyt antall tjenere som bor i husstanden. I rode 3 ligger antallet kjøpmenn, sjømenn, skipper og tjenere høyere enn for den enkelte rode og Fossens tall for byen. I rode 19 utgjør de tre yrkesgruppene håndverkere, arbeidere og tjenere en større andel enn i de andre rodene, dette stemmer overens med Fossens samlede tall for byen. En annen ting verd å merke seg her er at de fattige som nærmest er fraværende i rode 3 og 14 er nesten like høyt som det Fossen finner for byen som helhet. På bakgrunn av denne oversikten over yrkesutøvere innen den enkelte rode er det mulig å antyde noen trekk ved rodenes sosiale lagdeling. I rode 14 er antall kjøpmenn og tjenere høyt, og indikerer et strøk med relativt høy status. Rode 3, er også preget av handel og sjøfart og et høyt antall tjenere, men i tillegg er her en større andel håndverkere og arbeidere, og utgjør i denne sammenheng et mellomlag. Rode 19 er også relativt velstående sett i forhold til byen under ett, men utgjør roden med størst sosial differensiering.

4.3.1 Hovedpersoner i rode 3, 14 og 19 kategorisert etter folketellingen 1801

Det er hovedpersoner, eller dem som i folketellingen 1801 er oppført som dette, som vil være utgangspunktet for arbeidet med de sosiale sidene av huseiendomsforholdene. I det følgende gjøres en sosial kategorisering av disse hovedpersoner. Valget av hovedpersoner som undersøkelsesobjekt gir sannsynligvis store forskjeller i forhold til Fossens tall da han bruker hele byens befolkning som utgangspunkt for sin sosiale kategorisering av byens innbyggere. Her er likevel foretatt en sammenligning med Fossens tall, for å prøve forskjellen mellom å kategorisere etter hovedpersoner, og hele byens befolkning. Figur 4.1. viser hovedpersoner i de tre roder fordelt etter sosiale kategorier basert på yrker, samt Fossens tall i forbindelse med en sosial kategorisering av hele byens innbyggertall.

Figur 4.1 Sosiale kategorier etter prosentvis fordeling av hovedpersoners yrke



Kilde: Fossen 1979/Folketellingen 1801. (0,4 %, eller 73 personer er uplassert i Fossens materiale.)
(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.1)

Figur 4.1 viser en overraskende høy prosent hovedpersoner innen rode 3, 14 og 19 knyttet til den "Øvre" sosiale kategori, mens de to midtre kategoriene utgjør hoveddelen av personer innen kategoriseringen. Den "Nederste" kategorien utgjør på den andre side en liten del av totalen innen de tre rodene. Sammenlignes tallene med Fossens for hele byen i 1801, er det forskjellene i "Øvre" og "Nederste" kategori som skiller seg fra byens tall. Byens "Nederste" kategori har en høyere populasjon enn i de tre rodene. Den "Øvre" kategori er på den andre side mindre enn det som fremkommer i de tre rodene. Forklaringen på forskjellene påpekes over, Fossen regner med hele byens befolkning dermed vil en stor del tjenere og forsørgede være med å påvirke hans tall.³⁸⁸ Det er likevel en mulighet for at tallene skjuler en reell forskjell mellom de tre rodene og byens sosiale struktur, og at de samlede levekår er bedre i disse rodene enn i byen sett under ett, slik det fremkommer i tabell 4.2 og figur 4.1. Til tross det ulike tallmaterialet kan figuren si noe om rodene og byens sosiale sammensetning. Rode 14 har en svært høy andel hovedpersoner knyttet til "Øvre" og jevn fordeling mellom de to midtre kategoriene. Rode 3 og 19 har største del av sine hovedpersoner knyttet til "Midtre" og "Nedre" kategori. Felles for alle tre rodene er at her er få personer knyttet til den nederste kategorien.

Så langt viser undersøkelsen av de sosiale forholdene i rode 3, 14 og 19 klare forskjeller mellom rodene. Rode 14 domineres av hovedpersoner knyttet til den "Øvre" kategori, dette indikerer at her en overvekt av personer knyttet til de høyere sosiale lag. Rode 3 og 19 har en relativt lik struktur, men tallmaterialet indikerer likevel at hovedpersonene i rode 3 jevnt over ligger litt høyere i de sosiale lag enn i 19. Sammenligningen mellom de tre rodene og Fossens tall for byens sosiale struktur er metodisk usikker, men med støtte i funnene både i tabell 4.2 og figur 4.1 kan sammenligningen indikere at alle tre rodens sosiale forhold ligger høyere enn gjennomsnittet for byen. Med denne oversikten over rodene sosiale struktur som bakgrunn undersøkes i det følgende huseiendomsforholdene.

4.4 Huseierkartlegging og eie- og leieforholdene i rode 3, 14, 19

Eliassen påpeker bakgrunnen for at innbyggerne i en førmoderne norsk by gjerne vil eie husene sine. Han understreker sikkerheten som et viktig moment. Huseie gir en helt annen grad av sikkerhet enn husleie. Et hus er en kapital, samt et middel til å oppnå økonomiske goder. Man kan låne penger på huset, ha leieboere, eventuelt bruke det for å sikre sin alderdom. I tillegg følger det visse sosiale, økonomiske og politiske rettigheter med. Uten huseiet er det for eksempel i mange byer ikke mulig å oppnå borgerrettigheter.³⁸⁹ Det er på denne bakgrunn huseiet må sees i Bergen

³⁸⁸ Hovedgrunnen til forskjellene mellom Fossens tall og denne undersøkelsens, er at her kun regnes med hovedpersoner i egen husholdning, disse utgjør 267 personer. Hadde her vært regnet med yrkesfordelingen som folketellingen av 1801 bruker, ville en kunnet regne med over 670 personer (se også tabell 4.2). Hvis man også hadde regnet med alle dem som står oppført som tjenestefolk og medlem av en husstand, slik Fossen må ha gjort, ville undersøkelsen omfattet over 1500 personer, og den sosiale sammensetningen ville vært en helt annen.

³⁸⁹ Eliassen, 1999, s. 259-260.

også. Antall huseiere, fordelingen av huseiere og husleiere, samt huseieforholdene etter sosiale kategorier vil bli undersøkt her. Høy andel husleiere er her en indikator for å kunne påvise moderne trekk i eie- og leieforholdene i de utvalgte rodene.

4.4.1 Huseiere i rode 3, 14 og 19 i folketellingen 1801

Utgangspunktet for å påvise eierskapet til rodenummerne i de tre rodene er å koble folketellingen 1801 og bygningsavgiften 1802. Er en person oppført som eier til rodenummerets bygninger i bygningsavgiften 1802, og i tillegg oppført som eneste hovedperson knyttet til rodenummeret i folketellingen 1801 gir dette en god indikasjon på at han også er dets eier. Ved å gjøre denne koblingen mellom de to kildene på alle rodenummerne innen rode 3, 14 og 19 fremkommer et antall som indikerer rodenummereiere i rodene. Tabellen 4.3 viser rodenummer med hovedpersoner knyttet til det enkelte rodenummer i folketellingen 1801, og andelen hovedpersoner i folketellingen 1801 som gjenfinnes i bygningsavgiften 1802.

Tabell 4. 3 Verifisering av huseiere ved hjelp av folketelling 1801 og bygningsavgift 1802

Rode	Undersøkelsesobjekt		Antatte eiere	
	Folketellingen 1801	Bygningsavgiften 1802	Samme	Ulik
3	63	66	52	14
14	38	37	34	3
19	65	65	58	7
Total	166	168	144	24

Kilde: Folketellingen 1801/Bygningsavgiften 1802 (BBA)

Tabell 4.3 viser at det i stor grad er sammenfall med hensyn til hovedperson i folketellingen i 1801, og hvem som står oppført som eier i bygningsavgiften 1802. Seks rodenummer kan ut fra undersøkelsen av folketellingen 1801 og bygningsavgiften 1802 tas bort, da det er mulig å påvise at dette er snakk om næringsbygg, eller nye rodenummer med bebyggelse.³⁹⁰ 70% av det totale antall rodenummer innen de tre rodene blir stående igjen med forskjellig eier eller hovedperson i de to opptellingene. Forskjellig navn på eier i 1802 og hovedperson i 1801 kan skyldes flere faktorer. Det kan være utleie av et helt hus til en person, men mer sannsynlig er det at det dreier seg om et skifte av huseier.³⁹¹ Folketellingen blir i all hovedsak foretatt i 1801, mens nedskrivningen av bygningsavgiften hovedsaklig foregikk i perioden 1803-1804 for de fleste byer, men helt frem til 1807 for Bergen.³⁹² Sammenholder man dette antall rodenummer med ulike eier og Eliassens eierskiftetall på ca. 12%, er det rimelig å anta at det antallet hovedpersoner som er ulike for

³⁹⁰ En sammenligning mellom folketellingen 1801 og bygningsavgiften 1802 viser at 6 rodenummer som er oppført som ubebodde i folketellingen 1801 er oppført med bygninger i bygningsavgiften 1802. Resten er ødegrunner, eller tillagt annet rodenummer. En finner 2 hus som sannsynligvis er nye bolighus: rode 3- 46, rode 19 - 12. Man finner fire rodenummer med annen bebyggelse: rode 3 – 36: stall, 14 – 24: næringsbygg;pakkboder, verksted m.m., rode 19 – 6: pakkehus, m.m., rode 19 – 67: vognhus (Bygningsavgiften 1802, rode 3, 14 og 19) (RA)

³⁹¹ Eliassen 1999, s. s. 262.

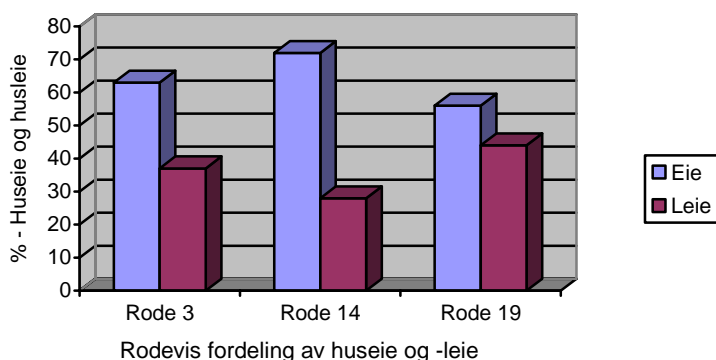
³⁹² Bygningsavgiften 1802, register- katalog (BBA), Eliassen 1999, s. 251.

folketellingen 1801 og bygningsavgiften 1802 er nye eiere, og ikke personer som leier hele hus.³⁹³ Basert på denne slutningen kan en kan regne antall ”husfedre” som lik antall huseiere i de tre rodene i folketellingen 1801.³⁹⁴ Et eksempel på koblingen mellom folketellingen 1801, og bygningsavgift 1802, får en ved å se på en sammenligning av disse i rodenummer 3–39. I folketellingen 1801 står ”Tømmermand” Johannes Torstensen oppført som ”Husfader”. I bygningsavgiften 1802 står han også oppført som rodenummereier med en husverdi knyttet til rodenummeret på 200 rd. Man kan altså med stor grad av sannsynlighet regne med at han er eier av huset. I tillegg til ham, er det i rodenummeret to andre hovedpersoner: matros Henrich Erichsen, og matros Gregorius Gregoriussen. Disse er oppført som ”Husbonde Leyer” Alle tre er i denne fremstillingen oppført som hovedpersoner, og har egne familier, men Johannes Torstensen oppføres i kategorien ”Huseier”, de to andre kommer i kategorien ”Husleiere”.³⁹⁵

4.4.2 Huseiere og husleiere i rode 3, 14 og 19 i folketellingen 1801

Innledningsvis påpekes sammenhengen mellom lav huseier-, og høy husleierprosent, og hvordan en høy husleieandel er en indikator på et moderne eiendomsmarked. Dette er utgangspunktet for figur 4.2.

Figur 4.2 Prosentvis fordeling av husleie og huseie innen den enkelte rode



Kilde: Folketellingen 1801/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.2)

Figur 4.2 viser at det totale antall hovedpersoner som leier varierer mellom ca. 30 og 45% innen de tre rodene. Rode 14 har største antall huseiere i forhold til antall hovedpersoner i roden, og det er færrest personer som leier i denne roden. Videre er det en relativt stor andel av hovedpersonene som eier sin egen bolig også innen rode 3 og 19, mens det er flest husleiere innen rode 19. Hovedpersoner med egen bolig dominerer innen alle rodene. Mest i rode 14, i mindre grad i rode

³⁹³ Eliassen 1999, s. 252. Eliassen bruker Risør som et eksempel på småby hvor årlig eierskifte er ca. 12%.

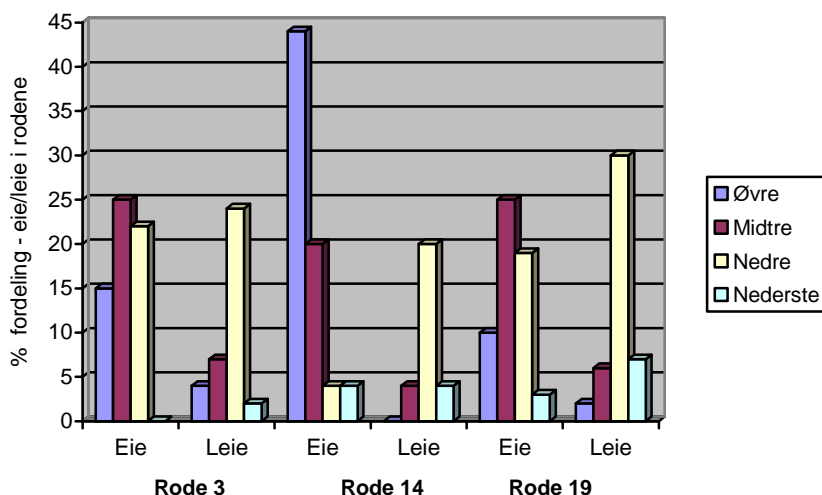
³⁹⁴ På tross av disse vurderingene, må en regne med at her er personer som leier hele rodenummer, eller hus, men dette er svært vanskelig å påvise. I boligannonser – spesielt i 1770-årene - ser man eksempler på at hus legges ut for salg, men at hvis det ikke er kjøper kan man leie huset. Om det her dreier seg om å leie hele huset, eller bare deler, er usikkert. (BACE 1778: no 9, [s. 2].)

³⁹⁵ Bygningsavgiften 1802, [b. 83.] s. 57 (RA), Folketellingen 1801, (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=7&filnamn=f11301&gardpostnr=234&personpostnr=1694&merk=1694#ovre>, lest, 10/4-07).

3, mens det i rode 19 er høyest andel husleiere av de tre rodene. Det er en liten forskjell i antall mellom bebygde rodenummer og folketellingens hovedpersoner i tabell 4.3 og figur 4.2. Dette skyldes flere eiere til et rodenummer eller at huseiere eier flere rodenummer.³⁹⁶

Analysen gir fordelingen av eiere og leiere mellom rodene, men sier lite om de sosiale forholdene og huseiendomsforholdene innen den enkelte rode. Dette undersøkes med utgangspunkt i figur 4.3 som viser prosentvis fordeling av huseiere og husleiere, fordelt på den enkelte rode og etter sosiale kategorier.

Figur 4.3 Prosentvis fordeling av huseiere og husleiere etter sosiale kategorier i rode 3, 14 og 19



Kilde: Folketellingen 1801/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.3)

Figur 4.3 viser at det innen den enkelte rode er en klar sammenheng mellom sosial kategori, og huseie. Figuren viser en sammenheng mellom høy sosial kategori og huseie. Jo høyere sosial kategori jo større er sannsynligheten for at vedkommende er huseier. Videre synker sannsynligheten for at en er huseier omvendt proporsjonalt med at man beveger seg nedover i de sosiale kategoriene. Her er også betydelige skiller mellom de enkelte rodene. Huseiere i de to øverste sosiale kategorier dominerer i antall i rode 14. Rode 3 har flest huseiere i "Midtre" kategori og flest husleiere i "Nedre" kategori. I rode 19 er husleiere i "Nedre" kategori den største gruppen, mens "Midtre" og "Nedre" kategori har størst andel huseiere.

Undersøkelsen av eiendomsforholdene i rode 3, 14 og 19 gir en oversikt over antall huseiere inne de tre roder. Andelen husleiere ligger mellom ca. 30 og 45 % i de tre rodene. Videre viser figur 4.3 en klar sammenheng mellom sosial status og eierskap til hus. Høy sosial kategori tilsier stor sannsynlighet for huseie, lav sosial kategori tilsier lav andel huseie og høyt antall

³⁹⁶ I rodenummer 3-19 er for eksempel tilsynelatende både Berent Scollay og Friderich Dedichen eiere (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=10&filnamn=f11301&gardpostnr=216&merk=216#ovre>, lest 20/4-07). Samme Berent Scollay er også eier av eiendommen ifølge bygningsavgiften 1802, men nå sammen med den senere så berømte Hans Nielsen Hauge (Bygningsavgiften 1802, [b. 80], s. 52. (RA)). I rode 19 er for eksempel. Friederick Bøschen eier av både rodenr. 33 og 34 i folketellingen 1801, og bygningsavgiften 1802 (Bygningsavgiften, [b.83], s. 12 (RA))

husleiere. Den høye andel hovedpersoner som leier hus samsvarer med en av indikatorene på et moderne eiendomsmarked. Dette indikerer at huseiendomsforholdene i de tre rodene har et marked med moderne kapitalistiske trekk. I neste del av kapittelet er det husleieforholdene som er gjenstand for undersøkelse.

4.5 Det bergenske husleiemarkedet

Grunnstrukturen i de tre rodenes huseiendomsforhold med høy husleieprosent indikerer et moderne trekk ved eiendomsmarkedet. I det følgende vil sentrale trekk ved husleieforholdene undersøkes nærmere. Det bergenske husleiemønster blir her for en stor del sammenlignet med hva Eliassen finner for de førmoderne byene. Dette kan gi antydninger om det bergenske husleiemarked preges av samme struktur som Eliassens førmoderne småbyer, eller det er moderniseringsindikatorene vertikalt husleiemønster og leie som spekulasjonsobjekt som preger husleiestrukturen. Husleie som livsløpsfenomen, det sosiale forhold mellom huseier og -leier, geografisk plassering av husleie, sammenhengen mellom sosial status og utleie, samt om husutleiet er et økonomisk fundament for huseie er viktige problemstillinger i denne sammenhengen.

4.5.1 Husleie et generasjonsfenomen?

Eliassen påviser at de fleste personer på et eller annet tidspunkt i livsløpet er huseiere i 1700-tallets småbyer. Han mener at de fleste er huseiere i løpet av livet, men som ungdom og som eldre er man leier av bolig.³⁹⁷ Er det mulig å påvise en slik sammenheng i rode 3, 14 og 19? For å undersøke dette vil husleierne her bli delt i tre forskjellige alderskategorier. Første kategori dekker livsløp frem til 30 år. Denne er valgt da demografisk materiale påviser at det er først rundt 30 år man etablerer familie.³⁹⁸ Den andre perioden dekker perioden fram til 60 år, og er valgt ut fra behovet for å avgrense kategorien eldre personer nedad til 60 år. Tredje kategori - over 60 år er valgt da man som regel regnes som gammel i det førmoderne samfunn etter denne tid.³⁹⁹ Denne avgrensningen er utgangspunkt for tabell 4.4.

Tabell 4. 4 Prosentvis fordeling – eie og leie etter alderskategorier

Alder	Rode 3		Rode 14		Rode 19	
Alder	Eier	Leier	Eier	Leier	Eier	Leier
	%		%		%	
0-30	3	8	6	4	8	11
31-59	39	24	52	18	31	24
60+	20	5	14	6	18	9
Antall	62	37	36	14	66	52

Kilde: Folketellingen 1801

³⁹⁷ Eliassen 1999, s. 265.

³⁹⁸ Dyrvik, 1983, s. 32.

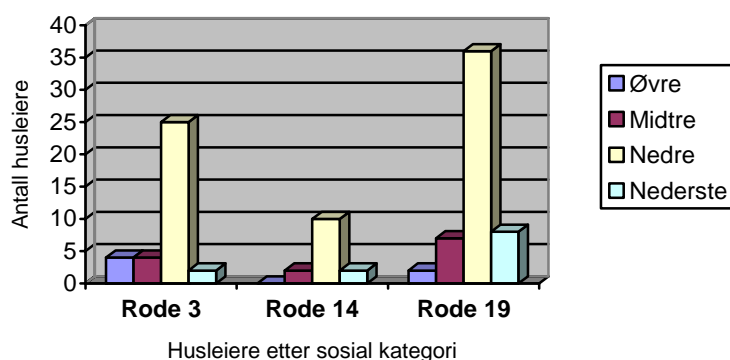
³⁹⁹ Dyrvik 1983, s. 59. Dyrvik bruker fra 60 år og oppover som et eksempel på den delen av befolkningen som han omtaler som "eldre".

Tabell 4.4. viser eie- og leieforholdene etter alderskategorier. Den prosentvis største gruppen av hovedpersoner tilhører alderskategorien 31-59 år. For å få svar på om det eksisterer et livsløpsmønster i husleieforholdene er det eie og leie fordelt mellom hovedpersoner under 30 år, og hovedpersoner over 60 år som må undersøkes. Tendensen viser at hovedpersoner opp til 30 år, hovedsaklig leier hus i rode 3 og 19. Rode 14 har også en høyere andel hovedpersoner under 30 år som er husleiere enn forventet sett i forhold til huseiernes dominans i roden som helhet. Når det gjelder sammenhengen mellom huseie og husleie for gruppen over 60 år er det huseie som dominerer innen alle tre roder. Husleie som livsløpsfenomen stemmer altså bare delvis for rode 3, 14 og 19. Det er mulig at en annen og høyere aldersmessig avgrensning kan gi et annet resultat, men til dette er tallmaterialet for lite.

4.5.2 Husleie – et forhold mellom likeverdige parter?

Et kjennetegn ved det moderne eiendomsmarkedet er et vertikalt eiendomsforhold. Det vil si et eiendomsforhold med en huseier som er økonomisk overlegen, og husleier er underordnet og økonomisk avhengig av denne.⁴⁰⁰ For å se hvilke trekk som dominerer i rode 3, 14 og 19 undersøkes to sider ved husleie i figur 4.4 og tabell 4.4.

Figur 4. 4. Antall husleiere innen den enkelte rode etter sosial kategori



Kilde: Folketellingen 1801/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.4)

Figur 4.4 viser at det er rode 19 som har det store antall husleiere. Samtidig viser den at det er innen den sosiale kategori ”Nedre” det høyeste antall husleiere er. Ellers er andelen husleiere innen ”Nederste” kategori, høyest i rode 19, men også forholdsvis høy i de andre rodene, sett i forhold til den totale andelen hovedpersoner i rode 3, 14 og 19. Som forventet ligger de to øverste kategoriene lavt i antall leiere i alle tre rodene. For å se hvem som leier hos hvem, må undersøkelsen et steg lengre ned i nivå. Tabell 4.5 undersøker sammenhengen mellom huseiers sosiale kategori, og husleiers sosiale kategori.

⁴⁰⁰ Farner 1976 (<http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/b/b12.html>, lest 10/4-07).

Tabell 4.5 Sosial kategori knyttet til husutleie

Husleie etter husutleiers sosiale kategori					
Rode	Sosial kategori	Øvre	Midtre	Nedre	Nederste
3	Øvre	1	3	0	0
	Midtre	1	3	3	0
	Nedre	1	8	15	0
	Nederste	0	1	1	0
14	Øvre	0	0	0	0
	Midtre	0	2	0	0
	Nedre sos	5	1	1	3
	Nederste	0	2	0	0
19	Øvre	2	0	0	0
	Midtre	2	4	1	0
	Nedre	0	9	25	1
	Nederste	1	2	5	0

Kilde: Folketellingen 1801

Tabell 4.5 viser hvem husleierne leier husrom hos. Huseiers sosiale kategori er oppført i den horisontale aksene, mens husleiers kategori er fordelt i antall på den vertikale aksene. Slik påvises den sosiale sammenheng mellom huseier og husleier innen de tre roder.

Eksempelvis leier i rode 3 "Øvre" sosiale kategori ut til "Øvre" (1), og "Midtre" kategori (1) og "Nedre" kategori (1). I Rode 14 leier "Øvre" kategori ut til "Nedre" kategori (5). I rode 19 leier "Øvre" kategori ut til "Øvre" (2) og "Midtre" (2), og "Nederste" kategori (1). Selv om tendensen brytes enkelte steder, som at "Nedre" leier ut til "Midtre" kategori i rode 3, er hovedtendensen klar. Det leies ut til dem som er lik, eller under en selv i sosial kategori. Dette mønsteret indikerer at det her er snakk om et sosialt vertikalt leiemønster. For å se på de sosiale relasjonene som ligger bak tallmaterialet, belyses forskjellige sider av leieforholdene ved hjelp særtrekk innen den enkelte rode.

I rode 3, rodenr. 27 er "Kjøpmand og Vertshuusholder" Martinus Heldt en typisk representant for huseieren. Hans husstand består i tillegg av hans kone Elen Christina Hillebrandt og deres tre felles barn. Foruten denne kjernefamilien består rodenummerets medlemmer av to unge ugifte "Tjenestepiger": Catharine Sophia Paust, og Martha Cathrina Sivertsdtr., samt en "Loggerende" - Skipper Bøy Lorentzen. Skipperen står oppført som gift i folketellingen uten at konen bor i husstanden. Dette kan indikere at han leier i Bergen, men har hus og egen husstand et annet sted.⁴⁰¹ En kan ikke se bort fra at det også er et forretningsmessig forhold som ligger bak dette leieforholdet. Kan Skipper Lorentzen være frakter av kjøpmannens varer? I så fall stemmer dette med to trekk Eliassen beskriver, utleie til en som ligger nær egen sosiale gruppe, og at

⁴⁰¹ Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=13&filnamn=f11301&gardpostnr=224&merk=224#ovre>, lest 10/3-07)

husleier leier hos forretningsforbindelse, eller arbeidsgiver.⁴⁰² I rode 14, er antall personer knyttet til det enkelte rodenummer gjennomgående større enn i rode 3.⁴⁰³ En typisk representant for huseierne i roden er ”Kiøbmand” og ”Husfader” Hendrick Meyer i rodenummer 15. Han er gift med Anna Christina Chezeaux, og de har til sammen 6 barn. I tillegg består husholdningen av syv tjenestefolk i alderen 24 til 36 år.⁴⁰⁴

I rode 19 bor ”Skredder og Husfader” Hendrick Bønnemand sammen med sin kone Anne Elisabeth Uthoff i rodenummer 17 som en typisk huseier i roden. Sammen med dem bor konens datter fra første ekteskap, samt konens niese. Til husholdningen er det også knyttet en ”Svænd”, tre ”Læredrenge” og en ”Tienestepige”. I tillegg til Skredder Bønnemand, er her også to andre hovedpersoner knyttet til rodenummeret. Den ene er ”Logeerende” og ”Styrmand paa Reysen” Petter Angel-Dreyer, 22 år og ugift. Den andre er ”Husmoder og Leyer”, Agnete Guldbeck, 87 år og ”Enke af 2. Ægteskap” Hun forsørges av gode gaver. Til sammen er det altså 3 hovedpersoner og totalt 12 personer knyttet til rodenummer 17.⁴⁰⁵ En kan regne med at skredder med svenner og læregutter er mester, selv om det ikke fremkommer i folketellingen. Dermed kan styrmann og skredder klassifiseres som tilhørende samme kategori. Styrmannens unge alder kan også være et trekk som stemmer overens med det Eliassens påpeker som livsløpsleie, det samme kan sies om den eldre damen som er leieboer.⁴⁰⁶

Gjennom disse beskrivelsene av rodenummernes befolkningsmessige sammensetning trer mønsteret fra tabellen tydelig frem. Husfaderen knyttet til det enkelte rodenummer leier ut husrom til personer knyttet til sosiale kategorier nær, eller lavere sosiale kategori enn han tilhører selv. Her er allikevel unntak fra denne regelen. De mest uventede unntak finnes i rode 3. Her er det blant annet husleiere knyttet til ”Øvre” sosiale kategori som leier husvære ”nedover” i de sosiale kategoriene. En undersøkelse av et par av disse unntakene, viser en av svakhetene ved å kategorisere etter yrkeskategorier. I rode 3 er det to kjøpmenn fra ”Øvre” kategori som leier i ”Midtre” kategori. Husleierne er to kjøpmenn. Den ene kjøpmannen Johan Jacob Jordan er etter forholdene en yngre mann, 31 år, og leier hos brygger Johan Christian Silkensteen i rodenummer 24.⁴⁰⁷ Dette kan ha sammenheng med et midlertidig opphold, kjøpmannen er nyetablert i byen, dermed er det lettere å leie, enn å eie bolig.⁴⁰⁸ Det kan også være en mulighet for at det her kan

⁴⁰² Eliassen 1999, s. 272.

⁴⁰³ I rode 3 er gjennomsnittlig antall personer pr. rodenr. 6,3, i rode 14: 8,1, og i rode 19: 6,8 (Folketellingen 1801:

Rode 3: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=5&filnamn=f11301&gardpostnr=200&merk=200#ovre>, lest 10/3-07)

Rode 14: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=7&filnamn=f11301&gardpostnr=1254&merk=1254#ovre>, lest 10/307)

Rode 19: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=9&filnamn=f11301&gardpostnr=1699&merk=1699#ovre>, lest 10/3-07)

⁴⁰⁴ <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=29&filnamn=f11301&gardpostnr=1268#nedre> (lest 14/4-07)

⁴⁰⁵ Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=39&filnamn=f11301&gardpostnr=1712&merk=1712#ovre>, lest 10/4-07)

⁴⁰⁶ Eliassen 1999, s. 265.

⁴⁰⁷ Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=43&filnamn=f11301&gardpostnr=221&merk=221#ovre>, lest 10/4-07)

⁴⁰⁸ Eliassen 1999, s. 267. Eliassen påpeker flere steder at kortids opphold i byen betyr at man leier.

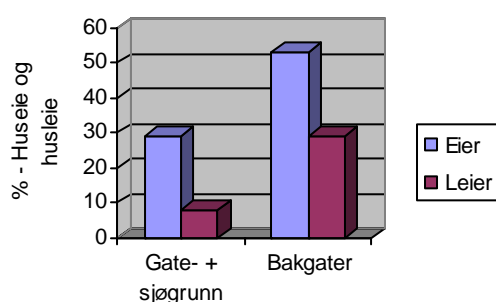
foreligge et forretningsmessig forhold mellom kjøpmann og brygger som er bakgrunnen for dette leieforholdet.⁴⁰⁹ Den andre kjøpmannen er 90 år gamle David Frick som leier hos skipper Ole Jørgendahl i rodenummer 22. Daniel Frick står oppført som eier av rodenummer 22 både i GBB 1753, og i branntakstene 1772 og 1778.⁴¹⁰ Selv om det ikke kunne påvises noe mønster for leie blant den eldre generasjon, er dette et eksempel som passer godt inn med det Eliassen beskriver som husleie som en del av livsløpet - generasjonsleie.⁴¹¹

Eliassens funn for småbyene indikerer at huseierne i hovedsak leier ut husvære til dem som tilhører samme sosiale kategori som en selv.⁴¹² Konklusjonen på bakgrunn av denne gjennomgangen er at det hovedsakelig er utleie til personer som er i samme, eller under ens egen kategori som er tendensen. Dette er en indikasjon på at Eliassens teori om leie innen samme sosiale gruppe har noe for seg, men et vertikalt leieforhold, er likevel det som dominerer bildet.

4.5.3 Husleie etter geografisk fordeling

Eliassen påpeker at leieboerne i de førmoderne småbyene i første rekke er lokalisert til bakgatene.⁴¹³ En konsekvent lokalisering av leieboere i bakgater er også et trekk ved den moderne byen, og minner om en form for funksjonell spesialisering Sjøberg påpeker er mest fremherskende i moderne byer.⁴¹⁴ Her tas utgangspunkt i den geografiske kategoriseringen foretatt i kapittel 3, for å undersøke om det er mulig å gjenfinne en sammenheng mellom geografisk plassering av rodenummer (les:bygninger) og husleie i rode 3, 14 og 19 i Bergen i 1801.⁴¹⁵ figurene 4.5 - 4.7 viser antallet leiere og eiere knyttet til den geografiske plassering av rodenummer.

Figur 4. 5 Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 3



Kilde: Folketellingen 1801/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.5)

⁴⁰⁹ Eliassen 1999, s 265.

⁴¹⁰ Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=45&filnamn=f11301&gardpostnr=219#nedre>, lest 10/4-07), GBB 1753, s.52, Branntakst 1772, s. 29, Branntakst 1778, s. 34.

⁴¹¹ Eliassen 1999, s., Den samme Daniel eller David Frick finner en første gang i kildene i GBB 1753. I brann-takstene 1772, 1778 er han oppført som eier av rodeumner 22, i rode 3.(GBB 1753, s.52, Branntakst 1772, s. 29, Branntakst 1778, s. 34) I mars april 1767 ser det for øvrig ut til at han prøver å selge et ”vel indretted hus” ved Latinskolen ved auksjon .” (BACE 1767, 23 mars, 6. april).

⁴¹² Eliassen 1999, s. 272.

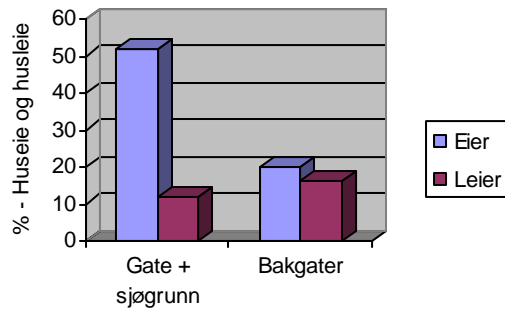
⁴¹³ Eliassen 1999, s. 265.

⁴¹⁴ Sjøberg 1960, s. 103.

⁴¹⁵ Se tillegg D 2-4.

Figur 4.5 viser en sammenheng mellom sentralitet og hvordan huseie- og – leie er fordelt i rode 3. Hovedandelen av husleiere har sin bolig i rodenummerne med minst sentralitet – eller i bakgater. De områdene som tidligere er påvist å ha lavest rodenummerv verdi, har den høyeste andelen leieboere. Figur 4.6. viser om denne sammenhengen mellom geografisk plassering og antall leieboere også lar seg påvise i rode 14.

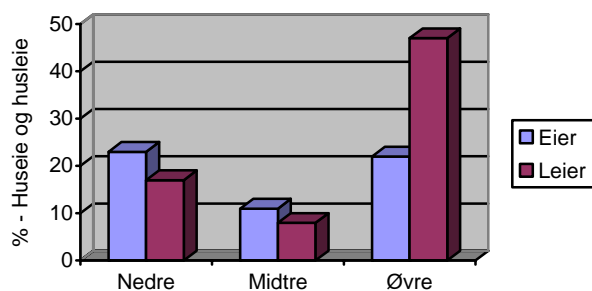
Figur 4.6 Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 14



Kilde: Folketellingen: 1801/ (Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.6)

Figur 4.6 viser at rode 14 domineres av hovedpersoner som eier sine egne hus. Disse dominerer også i de områdene som her er definert som bakgater. Leieboerne i rode 14 er jevnt fordelt innen begge gatekategoriene som er brukt, men de er flest i bakgatene. Husleierne i rode 14 viser altså samme tendensen som i rode 3, men er færre.⁴¹⁶ Figur 4.7 viser boligvilkårene i rode 19 ut fra denne geografiske oppdelingen.

Figur 4.7 Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 19



Kilde: Folketellingen: 1801/(Grunnlagsmateriale: Tillegg C. Tabell C.2.7)

Det geografiske særpreget ved rode 19 skaper tre kategorier med ulik nærhet til sentrale kommunikasjonslinjer. Dette medfører at roden er inndelt i tre kategorier.⁴¹⁷

I kategorien ”Nedre” som er mest sentral ut fra nærhet til hovedferdselsårer og byens geografiske sentrum, er det en overvekt av huseiere, men også en stor del husleiere. I kategorien ”Midtre” er antallet huseiere og husleiere lavt og mer likt, men fremdeles med en overvekt av huseiere. I

⁴¹⁶ Se tillegg D. 3. for geografisk plassering.

⁴¹⁷ Se tillegg D. 4.

området som er kategorisert som ”Øvre” med lengst avstand til sentrale kommunikasjonslinjer, dominerer husleie, med mer enn dobbelt så mange husleiere som huseiere. I rode 19 er det en klar tendens til at husleie skjer i bakgater og de minst sentrale områder innen roden.

Tendensen i denne geografiske undersøkelsen av husleiemarkedet viser at husleie er konsentrert i bakgateområder i rode 3, 14 og 19. Når det gjelder forholdene i rode 19, skiller disse seg ut, her er leierne i flertall i området med lengst avstand til sentrale kommunikasjonslinjer. Dette mønsteret viser en sammenheng mellom geografisk plassering og husleie, og at husleie skjer etter en form for funksjonell spesialisering i Bergen rundt år 1800. Avslutningsvis i denne delen av kapittelet trekkes inn flere variabler for å se sammenhengen mellom husutleie og økonomi knyttet til eiendomsforholdene.

4.5.4 Huseie – husleie, et ”symbiotisk” forhold?

Denne undersøkelsen ser på sammenhengen mellom sosial status og utleie, samt om husutleiet er et økonomisk fundament for huseie. Husleie som spekulasjonsobjekt er i denne sammenheng en indikator på et moderne husleiemarked. I tillegg til yrkeskategoriseringen blir bygningsverdi knyttet til rodenummer, den geografiske plasseringen sentral/usentral som påvises i figur 4.5 - 4.7, og antall tjenestefolk knyttet til det enkelte rodenummer brukt som variabler for å undersøke sammenhengen mellom huseieres økonomi og utleie.⁴¹⁸ Tabell 4.6 viser sammenhengen mellom huseiers økonomi og husutleie ved hjelp av disse variablene.

Tabell 4.6 Sosiale indikatorer og husutleiere

Geogr. kat.		Øvre kategori				Midtre kategori				Nedre kategori				Nederste kategori			
Rode	Område	Eie	Rd	Tj	Utl	Eie	Rd	Tj	Utl	Eie	Rd	Tj	Utl	Eie	Rd	Tj	Utl
3	Gt+sjøgr	13	1696	34	3	13	1908	37	3	3	1075	12	2	0	0	0	0
	Bakgt	2	600	4	1	12	396	8	4	19	207	8	22	0	2	0	0
14	Gt+sjøgr	21	2229	74	0	5	1000	14	0	0	-	2	6	0	0	0	0
	Bakgt	1	2250	3	0	5	970	25	2	2	325	8	4	2	350	1	2
19	Nedre	8	1406	20	1	13	561	15	5	5	320	16	10	1	0	0	4
	Midtre	3	2120	32	0	6	1126	12	0	3	254	1	7	0	0	0	1
	Øvre	0	-	0	0	10	438	14	2	14	249	3	18	2	40	1	3

Kilder: Bygningsavgiften 1802 (BBA)/Folketellingen 1801

Gir tabell 4.6 mulighet for å påvise at husutleie er en økonomisk inntektskilde av betydning for huseie knyttet til huseierne i de lavere sosiale lag? Tabellen viser to tendenser. For det første viser den en sammenheng mellom høye verdier på rodenummer og høyt antall tjenere og få leieboere. For det andre påviser tabellen (der det er tallmateriale) at lav husverdi, lavt antall tjenere og lav

⁴¹⁸ Verdien baserer seg på tall fra bygningsavgiften 1802 (Rode 3: 1.bind, s. 42-55, 14 rode: b. 2, s. 8-15, rode 19: b. 2. s. 96-107. BBA), Den geografiske avgrensning baserer seg på rodekartene for rode 3, 14 og 19 (se kap. 3.6.8). Antall tjenere pr. husstand er en sosial indikator både Johnsen og Munksgård bruker som kriterium for sosial status. Her er denne indikatoren modifisert, og brukes pr. rodenummer. (Johnsen 1963, s 24., Munksgård 1971, s. 19.)

sosial kategori samsvarer med et stort antall leieboere. Tendensen er ikke uten unntak, men i kategorien ”Nedre”, er korrelasjonen påfallende i alle tre roder. Dette er en indikasjon på at husutleie, fungerer som ”tilleggsnæring” eller husfinansiering i lavere sosiale kategorier.⁴¹⁹

Denne tendensen stemmer med husleieforholdene i Eliassens førmoderne byer. Her er ikke utleie av hus noen viktig form for økonomisk spekulasjon eller inntektskilden. Dette bygger Eliassen på at det sjelden er de rikeste innbyggerne i byen som leier ut hus, og at det ikke blir bygd særskilte leiebygninger.⁴²⁰ Tvert imot antyder han at huseie i mange tilfeller er finansiert, eller delvis finansiert gjennom leieboere.⁴²¹ Det oppstår dermed et slags symbiotisk forhold, hvor leieboerne er avhengig av et sted å bo, men også huseierne er avhengig av leieboerne, for å kunne finansiere sine boutgifter. Resultatet av denne undersøkelsen ser altså ut til å være at et lignende ”symbiotisk” forhold i hvert fall finnes i de nedre sosiale lag i de utvalgte rodene.

I tillegg til hovedkonklusjonen, er det en rekke andre og interessante trekk ved huseiet, som kan påvises med tabell 4.6. Sammenhengen mellom sosial kategori og huseie er påpekt tidligere: jo høyere sosial kategori, dess større sannsynlighet for huseie. En lignende sammenheng finnes mellom husverdier og sosial kategori. Høy rodenummerverdi på bygningsmassen, korrelerer hovedsakelig med høy sosial kategori på huseier. Her er likevel ett unntak i rode 19, hvor det er større husverdi knyttet til rodenummeret i ”Midtre” enn i ”Øvre” kategori.

4.5.5 Oppsummering og konklusjon

Undersøkelsen av særtrekkene ved husleiemarkedet fant at husleie som livsløpsfenomen eller mellom sosialt likestilte forkom, men at hovedtendensen var husleie etter vertikale linjer. Likhetene i det geografiske leiemønsteret mellom småbyene og Bergen var tydelig, men begge steder indikerte mønsteret et moderne eiendomsmarked med en bevisst plassering av spesielle funksjoner i forhold til sentrale ferdselsårer. Husleie som økonomisk finansiering av huseie, så ut til å være et viktig fellestrekk ved Bergen og småbyenes eiendoms- og utleiemarked, og indikerte at det var behov ikke utbygging som lå til grunn for husutleie. Husleiemarkedets struktur viste at moderniseringsindikatorer vertikalt husleie, og funksjonell spesialisering var til stede i de tre rodene. Husutleie som spekulasjonsobjekt kan kanskje ha eksistert i utleie av hele hus, men i det utleiemønsteret som ble påvist her fantes ingen slik sammenheng. For å komplettere bildet av eiendomsmarkedet vil siste del av dette kapittelet påpeke noen hovedtrekk når det gjelder huseierskifter.

⁴¹⁹ I de tre utvalgte rodene er det kun en hovedperson som i folketellingen 1801 er oppført med utleie som levebrød: Hermiche Sahl. Thode (enken etter Thode), i rode 3-33. Hun er enke, ”Husmoder” og ”Lever av Logeerende” Folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-in/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=4&filnamn=f11301&gardpostnr=230&merk=230#ovre>, lest 10/4-07) .

⁴²⁰ Eliassen 1999, s. 268-269.

⁴²¹ Eliassen 1999, s.269-270.

4.6 Eiendomsmarked og praktisk-økonomiske liv i Bergen på 1700-tallet

I det følgende undersøkes eierskifter, offentlig omsetning av eiendommer, den offentlige auksjon, og til slutt forskjellige sider ved eierskifter ved å følge en enkelt eiendom over tid. Til sammen kan dette gi indikasjoner på strukturelle trekk ved eiendomsmarkedet knyttet til huseierskifter. Med huseierskifter menes her enhver form for overføring av huseie fra en person til en annen. Det er viktig å påpeke at denne oversikten ikke er ment som en dyptgående analyse av selve salgsprosessen, heller ikke er det pantemarkedet eller en fullstendig analyse av auksjonsforholdene som skal redegjøres for her, til det er kildetilfanget for stort og min plass for liten. Det denne fremstillingen *skal* gjøre er å undersøke om strukturelle trekk, eller endringer i huseierskifter kan indikere fremveksten av, eller tilstedeværelsen av et moderne eiendomsmarked. Indikasjoner på et moderne marked er en endring i omsetningsstruktur og økt eiendomsomsetning. Utgangspunkt for denne undersøkelsen er branntakstene, BACEs annonser og et utvalg salgs- og eiendomsdokumenter.

4.6.1 Huseierskifter 1772-1778

En sammenligning av branntakstene 1772 og 1778 gir kildemateriale for å undersøke antall eierskifter i rode 3, 14 og 19 over et kort tidsrom. Dette sier noe om strukturelle trekk ved eiendomsmarkedet i Bergen sist på 1700-tallet. Eierskifteenheten det her regnes med er rodenummer. Eierskiftekategoriene som brukes baserer seg på de forhold som fremkommer i branntakstene. Kategorien ”enker” henviser til at eiendommene overføres fra mannlig eier til hans enke mellom 1772 og 1778. Kategorien ”familie” henviser til at eiendommen overføres til personer med samme familienavn, og sannsynligvis samme familie. Kategorien ”ny kjøper” henviser til at eiendommen i mellom 1772 og 1778 overføres til en hovedperson som sannsynligvis er uten tilknytning til tidligere eier i 1772, og kan indikere et reelt salg. I tillegg fanger tabellen opp rodenummer med bygninger i 1772, som er oppført som ødegrunner 1778. Eiendommer under rubrikken ”ny grunn”, viser til ødegrunner som tas i bruk, samt nye rodenummer som kommer til etter revideringen av rodesystemet i perioden 1772-1776.⁴²² På bakgrunn av denne avgrensningen er tabell 4.7 utarbeidet.

Tabell 4.7 Eierskifter i rode 3, 14 og 19 i perioden 1772-1778

Rode	Eierskifter	Fordeling av nye eiere					
	Antall	Enker	Familie	Ny kjøper	Inst.	Øde	Ny grunn
3	27	3	3	17	0	3	1
14	14	3	1	6	0	0	4
19	24	3	1	16	4	0	0

Kilder: Branntakst 1772/1778

⁴²² Solli 2006 (<http://bergis.uib.no/sources/Rodesystemet>. Lest 13/5-07).

Tabellen viser et betydelig antall rodenummer som skifter eiere i perioden 1772-1778. Hovedtendensen i tabellen er at det er flest eierskifter innen kategorien ”ny kjøper”, så følger eierskifter fra mannlig huseier til hans enke, fulgt av familie. Her er også en del rodenummer som overføres fra private til institusjoner i rode 19.⁴²³ Det er problematisk å bruke denne tabellen som utgangspunkt for å si noe om salg av bygninger, og ikke bare om eierskifter generelt. En nærmere undersøkelse av kategoriene klargjør dette. Eliassen nevner for eksempel bare et fenomen som overføring av eiendommer til ”enker”, men angir ikke om enken sitter i uskiftet bo, eller har kjøpt mannens eiendom. Samme problemet oppstår med kategorien ”familie”, er dette salg av hus og grunn, eller er det arv? Tabell 4.8 viser reelle eierskifter. Dette er de eiendommene som ikke hører inn under kategoriene ”øde” eller ”ny grunn”.

Tabell 4. 8 Prosentvis andel eierskifter for perioden, og årlig 1772-78

Rode	Antall rodenr	Samme eier	Ny eier	Endring i % 1772-78	Årlig endring i %
3	74	47	23	31	5
14	39	25	10	26	4
19	70	46	24	34	6

Kilder: Branntakst 1772/1778

Tabell 4.8 viser at mellom 26 % og 34 % av alle rodenummerne innen de tre roder skifter eiere fra 1772 til 1778. Dette gir en årlig eierskifteendring på mellom ca. 4-6 %. Det er altså en relativt stor andel eiendommer som skifter eiere, men tallet er betydelig lavere enn de 10-12 % Eliassen regner med for Risør og de mindre byene.⁴²⁴ En forklaring på forskjellene er de metodiske problemer ved å knytte et hussalg til branntakstens rodenummer, da en sammenligning av branntakstene opererer med rodenummeret som enhet, og ikke enkelthus slik Eliassens materiale gjør. Hussalget i Bergen kan altså være betydelig høyere enn det som fremkommer i branntaksten, da enkelthus kan selges innen rodenummeret uten at dette registreres i branntaksten. I tabell 4.9. er antall eierskifter etter eierskiftekattegrrier fordelt.

⁴²³ Et eksempel på disse transaksjonene finnes i auksjonsmaterialet i BACE. Clarete Paaps rodenummer, som oppgis å ligge i rode 19, nr. 41 (Branntakst 1772, s. 228), blir 4. mars 1772 solgt på auksjon til Georg Wulf som forstander for St.Jørgens Hospital. (BACE 1778:34: [s. 3.]) rodenummeret er i Branntaksten 1778, oppført under St. Jørgen Hospital. (Branntakst 1778, s. 234.)

⁴²⁴ Eliassen 1999, s. 252.

Tabell 4. 9. Prosentvis eierskifter etter eierskifte kategorier 1772-1778

Rode	Enker	familie	Ny kjøper	
3	13 %	13 %	74 %	100 %
14	30 %	10 %	60 %	100 %
19	13 %	4 %	83 %	100 %
Antall:	9	5	43	57

Kilder: Branntakst 1772/1778

Tabell 4.9 viser prosentvis fordeling av eierskifter, men sier ingenting om hvor stor prosent av disse rodenummerne som faktisk blir solgt. Andelen ”enker” utgjør mellom 13% og 30% i branntakstmaterialet.⁴²⁵ Et lite utvalg må ta skylden for det prosentmessige spriket, men tallene indikerer at dette er et relativt vanlig forhold. Når det gjelder overføringer til familien ellers antyder Eliassen at dette tallet ligger mellom 10 og 15 prosent.⁴²⁶ Branntakstmaterialet er relativt lite og inneholder store sprik, men gjennomsnittet for de tre rodene ligger på ca. 9%. Legges overføringer til enker og overføringer til andre familiemedlemmer sammen utgjør gjennomsnittet av disse tallene for de tre roder mellom 25 og 30 % eiendomsskifter innen familien. Eliassens samlede tall for familieoverføringer anslår han til ca. 24 %. Dette stemmer godt overens med gjennomsnittet av de tre roder, og hvis det antydes her at gjennomsnittstallene for rodene er noenlunde representative for Bergen slik tallene for de sosiale kategoriene kan indikere, er dette en indikasjon på at byen har samme forhold som småbyene med hensyn til denne type eierskifter. Eliassen blir uklar når han skal skille ut hus som selges på det åpne markedet. Fra de 85 % som selges, trekkes en uklar del som dekker arv, husbytte og lignende på ca. 15%, resterende utgjør ca. 65 – 70%.⁴²⁷ I branntakstmaterialet er kategorien ”Nye eiere” i 1778 personer som med rimelig grad av sannsynlighet er kjøpere av eiendommene. Denne gruppen utgjør mellom 60 og 83% av hovedpersoner som er nye eiere innen de tre roder. Under forutsetningen av at rodene er noenlunde representative for Bergen, antyder kildematerialet at byens eierskifteforhold er relativt like de Eliassen finner for småbyene.

4.6.2. Eiendomssalg – endringer 1767-1800

En fullstendig beskrivelse av endringene i eiendomssalg på 1700-tallet ligger utenfor rammen av denne fremstillingen. Her er det valgt å ta utgangspunkt i salgsannonser i BACE, for å undersøke endringer i eiendomsmarkedet ut fra eiendommer som markedsføres for salg eller til leie. Det er viktig å påpeke at eiendomsannonsene kun viser hvor mange ganger eiendommene blir annonsert, og ikke hvor mange eiendommer som faktisk blir solgt eller utleid. At disse tingene ikke nødvendigvis står i samsvar med hverandre ser man spesielt godt i 1772. En rekke eiendommer

⁴²⁵ Eliassen 1999, s. 252. Slik Eliassen oppfattes her velger han å se bort fra enkene som en egen faktor i eierskiftene.

⁴²⁶ Eliassen 1999, s. 252-253.

⁴²⁷ Eliassen 1999, s. 252-253.

blir nemlig forsøkt solgt både tre og fire ganger, og annonsert tilsvarende.⁴²⁸ Dermed blir det vanskelig å bruke denne typen annonser som noe annet enn en indikasjon på forholdene i eiendomsmarkedet. Det annonsematerialet likevel kan fortelle, er om det skjer en økning i annonseringen av eiendomstransaksjoner, inklusivt ordinære salg, auksjoner og utleie. Dette kan i seg selv være en indikasjon på et endret eiendomsmarked. Tabell 4.9. viser antallet annonser for eiendomstransaksjoner i Bergen på to forskjellige tidspunkt i: 1767 og 1800. Dette gir en indikasjon på endringer i selve eiendomsmarkedet.

Tabell 4. 9 Annonser for eiendomstransaksjoner i 1767 og 1800

År	Salgsannonse (bygn.)		Leiebehov		Auksjonsannonser		Til leie		Total	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
1767	47	29	0	0	73	45	41	25	161	100
1800	170	38	14	3	106	24	155	35	445	100

Kilde: BACE 1767/1800

Tabell 4.9 viser en kraftig økning i antall annonser for eiendomstransaksjoner. Dette er en indikasjon på at det skjer flere eierskifter i 1800 enn i 1767. Tabellen viser også at flere av eiendomstransaksjonene som faktisk finner sted, skjer i det offentlige rom. En annen interessant observasjon er den strukturelle endring i omsetningsforholdene. I 1767 er det annonser for offentlige auksjoner av eiendommer som dominerer annonsemarkedet. De 73 auksjonsannonssene utgjør da ca. 45 % av alle annonser. I 1800 utgjør de 106 auksjonsannonssene ca. 24%. Når Eliassen påpeker at småbyenes auksjoner utgjør ca. 20% av husomsetningen, er det altså lite samsvar med Bergen tidlig i perioden, men et bedre samsvar i slutten.⁴²⁹ Til gjengjeld tredobles antallet annonser for salg av hus og husleie, og leiebehov blir et nytt annonseinnslag. Folketallsøkningen i Bergen i perioden 1767 til 1800 kan forklare noe av annonseøkningen.⁴³⁰ Men en folkeøkning på 4000 eller i underkant av 30% forklarer ikke en tredobling i antallet eiendomsannonser. Både det økte antallet hus- og leieannonser og det økte antallet auksjoner er indikasjoner på at en større andel eiendommer omsettes i et marked, og ikke privat, og indikerer at her skjer en endring i eiendomsaktørenes handlingsmønster. Tabellen indikerer altså at det bergenske huseiendomsmarkedet blir mer moderne, i henseende til at flere transaksjoner skjer i det offentlige rom i år 1800, enn i 1767. På bakgrunn av auksjonenes betydning som omsetningsform på begge tidspunkt i denne undersøkelsen blir dette omsetningsforholdet undersøkt nærmere.

⁴²⁸ For de eiendommene som ble solgt i 1772, er det 1 som blir annonsert og budt ut på auksjon 4 ganger, 14 som blir forsøkt auksjonert bort 3 ganger, og de resterende 25 ble forsøkt solgt 1-2 ganger (BACE 1772: 44, 47).

⁴²⁹ Eliassen 1999, s. 252.

⁴³⁰ Med utgangspunkt i folketellingen 1769 anslår Bjerknes folketallet i Bergen til å være ca. 14000 i 1769. Bruker en Fossens tall for byens befolkning gir det en befolkningsøkning på ca. 30% (Bjerknes 1961, s. 9, Fossen 1979, s. 773.).

4.6.3 Offentlige auksjoner som bakgrunn for eierskifter

"Forordning om Auctions-Værket i Danmark og Norge.(til Auctionernes, som nu meer end noen Tid tilforn ere komne i Brug, desbedre Rigtighed)."

Dette er innledningen til forordningen av 19. desember 1693, og indikerer at auksjon er i ferd med å bli en stadig vanligere form for salg på slutten av 1600-tallet.⁴³¹ For å se nærmere på offentlige auksjoner, blir denne type omsetning av eiendommer undersøkt gjennom BACE. Offentlige auksjonsskrivere er kjent i Bergen allerede fra 1630-årene.⁴³² I årene etter 1660 foregår et arbeid som nedfeller seg i en rekke forordninger som skal organisere et offentlig auksjonsvesen.⁴³³ I forordningen av 19. desember 1693 heter det:

*"Enhver maa sit eget Gods og Midler ved offentlig Auction lade forhandle og gjøre i Penge, være sig Jordegods, eller andre Løsøre, og Varer, dog at det skeer ved de af Kongen dertil skikkede Personer"*⁴³⁴

Med denne forordningen får man nedfelt de første landsomfattende reglene for offentlige auksjoner i Norge.⁴³⁵ Forordningen inneholder regler for hvordan auksjonen skal skje, betaling, føring av auksjonsprotokoll m.m.⁴³⁶ I Bergen er det byskriveren som vanligvis har arbeidet med å være auksjonsforvalter.⁴³⁷ 28de februar 1766 får byskriver Jan Frøchen innehaver av Altonagården, privilegium fra kong Christian 7. til å drive all auksjon i Bergen.⁴³⁸ Dette privilegium innehar han til begynnelsen av 1800-tallet.⁴³⁹ I forordningen av 19. desember 1693, paragraf 10 heter det:

*"Auctions-forvalterne skal ved trykte eller skrevne Placater betimeligen lade tilkiendegive Tiden og Stedet, naar noget ved Auction skal forhandles, til alles Efterretning som der noget ville kiøbe"*⁴⁴⁰

Den ansvarlige for auksjonene er altså forpliktet til å opplyse eller annonsere eiendomssalg før det ble holdt auksjon. I Bergens tilfelle er tidligere påpekt at BACE hadde privilegium på annonser i byen. Dette innebærer at dette må være hovedorgan for å annonsere salg av eiendommer. I tillegg vet en at oppslag av plakater var vanlig, en rekke slike plakater finnes fremdeles den dag i dag. her undersøkes auksjonsprisene i BACE for årene 1772 og 1778 for å kunne si noe om sammensetningen av auksjonsmarkedet.⁴⁴¹ Tabell 4.14 viser antall eierskifter på auksjon, antatt auksjonsårsak, og priser i 1772 og 1778.

⁴³¹ Schou 1794, b. 1. s. 673.

⁴³² NRR 1880, b. 7. s. 302, 542, 546, Norsk hist. leksikon 1999, s. 29.

⁴³³ Norsk hist. leksikon 1999, s. 29.

⁴³⁴ Schou 1794, b. 1. s. 680 ff.

⁴³⁵ Norsk hist. leksikon 1999, s. 29.

⁴³⁶ Schou 1794, b. 1. s. 673 ff.

⁴³⁷ Norsk hist. leksikon 1999, s. 29.

⁴³⁸ BACE 1771: [s.1-2], Espelid 1974, s. 115.

⁴³⁹ Han foresto bla. auksjonene i forbindelse med salg av kaprede skip i krigen 1807-14 (Hartvedt 1994, s. 66-67)

⁴⁴⁰ Schou, 1794, b. 1. s. 681-682.

⁴⁴¹ Opplysningene om auksjonspriser i BACE finnes dessverre bare i første del av avisens utgivelsestid. Da det ikke her oppfattes som noe hovedpoeng å fremføre auksjonstallene til 1802, er ikke Statsarkivets auksjonsprotokoller brukt for å følge utviklingen frem til 1802.

Tabell 4. 14 Auksjoner og priser 1772 og 1778

År	antall	Auksjonsgrunn		Pris				
		Dødsbo	Tvangsauksjon	under 100	100- 500	501-1000	1001-.	Sum
1772	38	18	6	11	15	2	6	34
1778	18	12	-	5	6	2	3	16

Kilde: BACE 1772/1778

Tabell 4.14 viser at antall auksjoner er mer enn dobbelt så stort i 1772 som i 1778. I de tilfellene der BACE sier noe om bakgrunnen for auksjonen, er det eierens død, som er den viktigste bakgrunnen. Tvangsauksjon er brukt i 1772, men ikke i 1778. På tross for at det ikke fremkommer i alle annonsene, er tvangsauksjoner sannsynligvis bakgrunnen for det betydelige antallet auksjoner i 1772, i forhold til 1778. Begynnelsen av 1770-årene er en vanskelig økonomisk tid for byens innbyggere.⁴⁴² Inndrivelse av skatter er et stort problem.⁴⁴³ Dette kan indikere at det store antallet auksjoner, samt de oppgitte tvangsauksjonene som er annonsert i BACE, kan ha sammenheng med det offentliges forsøk på å inndrive utestående fordringer. Bruken av tvangsauksjon, er forøvrig et trekk som står i kontrast til Eliassens syn på forholdene i småbyene. Han understreker at paternalistiske bånd mellom grunneier, og huseier medvirker til at dette er en sjeldenhet.⁴⁴⁴ I slutten av 1770-årene er tidene igjen begynt å bli bedre. Dette kan være forklaringen på at det verken er det samme høye antallet auksjoner, eller at tvangsauksjon oppgis som bakgrunn for auksjonene.⁴⁴⁵

Når det gjelder auksjonsprisoversikten, er ikke alle priser oppgitt i BACE, men de oppgitte priser dekker en betydelig variasjonsbredde. I 1772 er det hele 11 av auksjonene som ender med en pris på under 100 rd, men på den andre siden er her også 6 eiendommer som selges for over 1000 rd. I den ene enden av skalaen finnes dødsboauksjonen hvor Anna Salomons dotters hus og grunn i Fieldet selges til Johan Henrich Grønning for på 7 rd 5 mark og 15 skilling.⁴⁴⁶ I den andre enden av skalaen ligger auksjonen over Matthias Schrøders dødsbo, hvor hans handelsstue i Bredsgården selges til Caspar Jordan for 5651 rd.⁴⁴⁷

Når det gjelder forholdet mellom branntakstverdi og auksjonspriser påpeker Eliassen på den ene siden det store spriket mellom branntakst og auksjonspris. Han finner at populære eiendommer gjerne selges for 3-5 ganger branntakstverdien. På den andre siden påpeker han også at de mindre bygningenes reelle verdi er lavere enn branntaksten, og at disse bygningene derfor selges for en mindre sum, enn det de er taksert for.⁴⁴⁸ Det er vanskelig å foreta en direkte

⁴⁴² Espelid 1974, s. 26.

⁴⁴³ Espelid 1974, s. 29-32.

⁴⁴⁴ Eliassen 1999, s. 254-256.

⁴⁴⁵ Nedrebø 1991, s. 37-42.

⁴⁴⁶ BACE 1772: 44, [s. 3].

⁴⁴⁷ BACE 1772: 47 [s. 3].

⁴⁴⁸ Eliassen 1999, s. 253.

sammenligning av salgssum og takst i mitt kildemateriale, da takstene opererer med rodenummeret som enhet, og det derfor er usikkert om det som selges er et hus på et rodenummer, eller hele rodenummerets eiendomsverdier. Standardbetegnelsen ”hus og grunn” gir heller ikke hjelp i så måte. Et annet problem er verifiseringen av rodenummeret. I 1770-årene er enda ikke rode og rodenummer innarbeidet som standard stedsangivelse, slik forholdene er nærmere år 1800.⁴⁴⁹ I stedet henviser man til et strøk, eller naboenes hus, dette gjør en rodenummeridentifikasjon vanskelig og omstendelig. Dermed blir det vanskelig å si noe om forholdet mellom branntakster og auksjon. Det har likevel vært mulig å verifisere enkelte rodenummer som med stor grad av sikkerhet kan plasseres innen en av de tre roder, ved en gjennomgang av BACE-årgangene 1767, 1772, 1778, 1799, 1800, 1803. I Branntaksten 1772 blir den samlede verdien knyttet til Clarete Paaps rodenummer 19- 41 anslått til 300 rd.⁴⁵⁰ 4. mars 1772 blir eiendommen solgt til Georg Wulf – forstander ved St Jørgens Hospital – prisen er 150 rd.⁴⁵¹ Et annet eksempel finnes i rodenummer 3-56. her blir Valentin Henrich Bechs eiendom taksert til 250 rd.⁴⁵² 23. desember 1779 selges den til Werner. H. Christie og Wilhelm Schmidt for 400 rd.⁴⁵³ 30. desember selges eiendommen på nytt denne gangen fra de førnevnte nye eiere til Abraham Forman, salgssum er 375 rd⁴⁵⁴. Disse transaksjonene viser at det ikke trenger å være samsvar mellom takst og auksjonspris, og at rodenummerverdien i taksten ikke nødvendigvis avspeiler salgsverdien på eiendommen. Det kan også være andre faktorer som påvirker prisen som ikke fremkommer i branntakst og auksjonsannonser. Det kan bare være en del av grunnen som selges, eller det kan være pant i eiendommen. For å vise de omskiftelige eierforhold, og hvilke faktorer som er med å påvirke en grunns eierskap på 1700-tallet, blir avslutningsvis en eiendom med ”hus og grunn” fulgt gjennom det meste av 1700-tallet.

4.6.4 En liten historie om huseie

For å vise forskjellige forhold knyttet til en huseiendom blir det til slutt i denne fremstillingen tatt utgangspunkt i en eiendom beliggende i det som på rodekartet 1888 kalles for Mowinkelgården.⁴⁵⁵

⁴⁴⁹ Denne antagelsen baserer seg på en sammenligning mellom annonsene 1767, 1772 og 1778, og annonser i 1799, 1800, 1803.

⁴⁵⁰ Branntakst 1772, s. 228.

⁴⁵¹ BACE 1778:34: [s. 3.]. Da en gjenfinner rodenummeret i branntaksten 1778, oppført under Hospitalet, vet man med stor grad av sikkerhet, at dette dreier seg om samme eiendom. (Branntakst 1778, s. 235)

⁴⁵² Branntakst 1778, s. 37.

⁴⁵³ UBB Diplom 23. desember 1779.

⁴⁵⁴ UBB Diplom 30. desember 1779.

⁴⁵⁵ Mowinkelgården var en viktig sjøgård i husrekken mellom Torget og Smørsalmenning. Gården eksisterte frem til Brannen i 1916. Navnet Mowinkelgården er det navnet en kjenner den igjen på fra rodekartet. Dette navnet fikk gården etter Johan Ernst Mowinkel (1759-1816) (Hartveit 1994, s. 323.) Gården ser ut til å ha hatt flere navn før Mowinkelnavnet festet seg på slutten av 1700-tallet. Mitt kildemateriale omtaler den som Damsgården på begynnelsen av 1700-tallet (UBB Diplom 25 mai 1718). Damsgården- navnet finnes fremdeles igjen i adressen Damsmuget som brukes om et smug i 14 rode, som bla omfatter rode 14, nr. 19 C-E, samt 31 og 32 (folketellingen 1801 (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr= 1&filnamn=bgrodem&gardpostnr=1790&merk=1790#ovre>)). I 1750-60 årene omtales den som Willads Danckertsens sjøgård (UBB Diplom 20. juni 1767, BACE 1767: 8 [s. 3.]

Denne gården befinner seg delvis i rode 13 rodenummer 16 og 17 og delvis i rode 14 rodenummer 1 og 2A-C.⁴⁵⁶ Vår eiendom befinner seg altså på grensen mellom rode 13 og 14. Grunneiendommen med rodenummer 13-17, er i GBB 1686 oppført som tilhørende Manufakturhuset og Østen Olsen står oppført som disponent av grunnen.⁴⁵⁷ I 1718 selger Idevart Hanssen og Joachim Friele eiendommen på vegne av Østen Olsens enkes dødsbo til Henrich Bruus. Eiendommen ligger i det som da omtales som Damsgården, og innholder ett ”Waaningshus”.⁴⁵⁸ 5. juli 1730 selger og skjøter Østen Jensen nederste del av sitt hus i samme gården til Henrich Brus.⁴⁵⁹ 3. mars 1736 overføres enda en eiendom i gården til Henrich Bruus. Dette gjelder øverste sjøbod med grunn.⁴⁶⁰ 7. august selger Henrich Bruus sitt hus og sine tre sjøboder med grunn til sin sønn Petter Henrichsen Bruus. Salgsummen er 1000 rd.⁴⁶¹

Den 3. januar 1750 selger Petter Bruus eiendommen med hus, 3 sjøboder og underliggende grunn videre til sin bror Henrich Bruus. Prisen er 850 rd.⁴⁶² Innførselen i GBB 1753 viser at Henrich Bruus er en av to grunneiere i rodenummer 17. Hans eiendommer opptar tydeligvis bare en del av rodenummerets grunn.⁴⁶³ 21. november 1754, blir det utstedt en panteobligasjon på Henrich Bruus’ hus, pakkboder og underliggende grunn. Han har lånt 300 rd av sin moster Madam Giertrude, Henrich Dedichens enke og det utstedes nå en panteobligasjon til henne.⁴⁶⁴ 3. juli 1755 låner Henrich Bruus 37 rd av Benjamin Angel, og nå pantsettes alle hans faste og løse eiendeler.⁴⁶⁵ 1. november 1755 ser det ut til at panthavernes tålmodighet med Henrich Bruus er slutt. Eiendommen, dvs. våningshus, sjøboder samt underliggende grunn blir solgt på auksjon.

Auksjonsdirektør Joris Ross Wagner utsteder et skjøte på eiendommen til Jørgen Fæster 1. november 1755.⁴⁶⁶ Året etter, 8. juni 1756 blir eiendommen igjen brukt som sikkerhet for lån, da den pantsettes av skipper Jørgen Fæster. Bakgrunnen er at han skylder dødsboet til borgermester Forman 800 rd.⁴⁶⁷ 25. mai 1763 foretaes det en takseringsforretning i skipper Jørgen Fæsters eiendom av hans svigerfar Procurator Johan Simen Cramer, som skal hjelpe Fæster med å selge eiendommen. Eiendommen takseres til 1000 rd.⁴⁶⁸ Ved Cramers død i 1767 skal det selges tre eiendommer, og den ene av disse stemmer godt overens med beskrivelsen av Fæsters eiendom. Dette vises både i det endelige salgsskjøtet samt i BACEs annonsering av salget. Ut fra dette kan

⁴⁵⁶ Rodekart/Folketellingen 1801: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webccens.exe>.

⁴⁵⁷ GBB 1686, s. 114.

⁴⁵⁸ UBB Diplom 25. mai 1718.

⁴⁵⁹ UBB Diplom 5. juli 1730.

⁴⁶⁰ UBB Diplom 3. mars 1736.

⁴⁶¹ UBB Diplom 7. august 1744.

⁴⁶² UBB Diplom 3. januar 1750.

⁴⁶³ GBB 1753, s. 287. Johan Hinrich Eggerking ser ut til å være grunneier, men har leid ut sin del til JacobWittmeyer.

⁴⁶⁴ UBB Diplom 21. november 1754, utskrift av panteboken 21. mars 1781, attestert Johan B. Frøchen.

⁴⁶⁵ UBB Diplom 3. juli 1755. Henrich Bruus låner også 170 rd av sin bror Petter Bruus og må i denne sammenhengen pantsette eiendommer han har i Broxegården, samt gårdene Selsvåg og Notenes i Herdla skiprede. (Diplom 5. juli 1755+ utskrift av panteboken 21. mars 1781, attestert Johan B. Frøchen (UBB Diplom 3. juli 1754).

⁴⁶⁶ UBB Diplom 1. november 1755.

⁴⁶⁷ UBB Diplom 18. juni 1756.

⁴⁶⁸ UBB Diplom 25. mai 1763.

en anta at det er Procurator J. S. Cramer selv som kjøper eiendommen fra skipper Fæster i 1763. Den 23. februar 1767, blir det annonsert i BACE at dødsboet etter J. S. Cramer samme dag vil selge tre eiendommer. Blant disse eiendommene er det en kan anta er vår eiendom:

*”Samme Tid bliver og ved Auction oppraabt og, om antagelig Buud skeer, til den høystbydende bortsolgt 3de Huse tilhørende afgangne Procurator Johan Simon Kramers Stervboe[...] det 3die i den saakalede Villads Danchertsens Søe-gaard. Alt efter Conditioner som paa Auctions-Stedet skal blive bekiendtgjort et Vaanhus med Søeboder”.*⁴⁶⁹

Eiendommen blir tydeligvis ikke solgt den 23. februar, for 13. april blir den igjen annonsert for salg.⁴⁷⁰ Heller ikke ved annet forsøk selges eiendommen.⁴⁷¹ Ved tredje auksjon, 15. april 1767, lykkes det å selge eiendommen. I annonseringen av salget heter det::

*”[...]Et Hus med Pakboder og videre i Villads Dankertsens Søegaard beliggende og afgangne Procurator Cramers Stervbod tilhørende til Hr. Johann Henrich Eggerking for 520 Rdlr.”*⁴⁷²

Den 30.juni 1767 utferdiger konstituert auksjonsdirektør Johan B. Frøchen et skjøte til Johan Henrich Eggerking på et våningshus med grunn samt pakkboder i Willads Danckertsens sjøgård på Stranden.⁴⁷³ Det er rimelig å anta at dette er samme Eggerking som er medeier til dette rodenummeret sammen med Henrich Ruus i GBB 1753.⁴⁷⁴ 26. mars 1781 blir Eggerkings vånhus med pakkboder og tilhørende grunn solgt til Jacob Wittmeyer for 990 rd.⁴⁷⁵ Dette er sannsynligvis den samme personen, som er grunnleier hos Eggerking i 1753.⁴⁷⁶ Det er vanskelig å påvise de eksakte eiendomsforholdene, men kan det være at Wittmeyer er leier av hus og sjøboder i hele perioden, men under skiftende eiere?

Denne gjennomgangen av en eiendoms historie gjennom over 100 år viser en rekke trekk ved eiendomsmarkedet i Bergen på 1700-tallet. Her foregår relativt ofte og hyppige eierskifter. I tillegg til andre eiendomstransaksjoner ser en rene eierskifter i 1718, 1744, 1750, 1755, en gang mellom 1763 og 1767, 1767 og 1781. Dette tilsier 8 eierskifter på 63 år og tilsvarer et eierskifte omtrent hvert åttende år. Dette er et trekk Eliassen påpeker som et kjennetegn for småbyene.⁴⁷⁷ Eierskapsskifte mellom familiemedlemmer ser man både i 1736 og i 1750. Dette er trekk Eliassen påpeker er vanlig også i de førmoderne småbyene.⁴⁷⁸ Videre blir huset brukt som sikkerhet for lån, eller som pantegaranti. Dette er også et av de viktige poengene Eliassen understreker ved småbyene, man har sikkerhet i hus, og kan låne penger på dette.⁴⁷⁹ Det at pantehaverne krever auksjon for å få dekket sine utestående fordringer ser ut til å være et trekk ved Bergen som ikke

⁴⁶⁹ BACE 1767: 8, [s.1.]

⁴⁷⁰ BACE 1767: 15, [s.1.]

⁴⁷¹ BACE 1767: 18 [s.3.]

⁴⁷² BACE 1767: 18, [s. 3.]

⁴⁷³ UBB Diplom 30. juni 1767.

⁴⁷⁴ Se GBB 1753, s. 287.

⁴⁷⁵ UBB Diplom 26. mars 1781.

⁴⁷⁶ Se GBB 1753, s. 287.

⁴⁷⁷ Eliassen 1999, s. 252.

⁴⁷⁸ Eliassen 1999, s. 262-263.

⁴⁷⁹ Eliassen 1999, s. 260.

finnes så uttalt hos Eliassen. Han mener derimot at paternalistiske bånd mellom kreditor og huseier hindrer dette.⁴⁸⁰ Den nye eieren i 1781, Wittmeyer, er den samme person som er oppført som grunnleier i 1753. Dette indikerer at det er han som har disponert bygningen (e) på eiendommen siden 1753, men under skiftende eiere. I så fall underbygger dette utleie av hele hus, noe Eliassen påpeker i sin fremstilling, BACE indikerer, men det ikke har vært mulig å påvise i de tre rodenes kildemateriale.⁴⁸¹ Oppsummeringen av den sosiale side av eiendomsforholdene i rode 3, 14 og 19 gir mulighet for å se om huseiendomsmarkedet er likt det som finnes i Eliassens førmoderne småbyer, eller et moderne eiendomsmarked.

4.6.5 Oppsummering og konklusjon

En prosentandel på 4-6 % av husene skiftet eiere hvert år, og undersøkelsen indikerte at hovedmengden av disse var salg av eiendommer. Undersøkelsen av BACE viste at det skjedde en sterk økning i annonseringen av eiendomstransaksjoner fra 1767 til 1800. Dette kan indikere at flere eiendommer ble omsatt gjennom offentlig annonsering, men også at flere eiendommer ble omsatt. Når det gjelder auksjon som salgsmåte, indikerte undersøkelsen at denne formen tapte terreng til fordel for direkte salg, men at den fremdeles var betydelig som omsetningsform. Ved hjelp av annonsene i BACE ble strukturelle trekk ved auksjonsmarkedet undersøkt. Salg av dødsbo så ut til å være vanligste auksjonsbakgrunn, men fallittbo – eller tvangsauksjon, så også ut til å være vanlig, spesielt i begynnelsen av 1770-årene. Videre ble vanskene med å sammenligne auksjonspris og branntakstverdier undersøkt og påpekt. Undersøkelsen viste at det ikke nødvendigvis var sammenfall mellom takst og auksjonspris, og at auksjonsprisene viste store forskjeller i verdier på eiendommer som ble solgt på auksjon. Dette indikerer at det var tilbud og etterspørsel som avgjorde pris på ”hus og grunn.” Til slutt ble en grunn fulgt gjennom en årrekke. Det viste at salg til slektninger var vanlig. Lån med sikkerhet i pant på eiendom, og tvangsauksjon ved misligholdelse var vanlig. Eiendommens historie viste videre noe som ikke har latt seg påvise på annen måte. Det så ut til at det fantes husleiere i Bergen som leier hus og grunn over en årrekke, under skiftende huseiere, uten at dette kommer frem, hverken i takst eller i grunnbøker.

4.7 Det sosiale aspekt - oppsummering og konklusjon

Forskjellige sider ved eiendomsforholdenes sosiale aspekter er nå blitt undersøkt. I første del av kapittelet ble de tre roders sosiale sammensetning undersøkt, med utgangspunkt i yrker, videre ble det foretatt en sosial kategorisering som lå til grunn for mye av det senere arbeidet i kapittelet. Det ble konkludert med at den sosiale sammensetning innen rodene har likhetstrekk med det Fossen har funnet for Bergen som helhet.

⁴⁸⁰ Eliassen 1999, s. 252-254.

⁴⁸¹ Eliassen 1999, s. 262., BACE 1772, 1778, 1802, mfl. Det henvises en rekke steder til at man kan få kjøpe eller leie hus, dette forstår her dit hen at det er hele huset som leies ut hvis eieren ikke får solgt dette. (BACE 1778:25,[s. 3.]).

I kapittelets andre del ble fordelingen av huseiere og husleiere innen de tre roder undersøkt. Eiendomsmønsteret skilte seg fra det Eliassen påviste for de mindre byene på 16-1700-tallet. Her var en mye høyere prosent husleie enn hva Eliassen fant for småbyene. Gjennom en rekke mindre undersøkelser ble Eliassens trekk for småbyene sammenlignet med det som ble funnet i kildematerialet for de tre rodene. Viktige trekk ved eiendomsmarkedet, som et bevisst forhold til bygningsverdier, og utleie som en økonomisk finansiering av huseie var felles trekk ved småbyene og de tre rodene i Bergen. Husutleie som aldersfenomen, eller husutleie langs sosialt horisontale linjer som Eliassen påpekte for småbyene, var det ikke mulig å påvise, tvert imot virket husutleie å være mer sosialt vertikalt oppbygget enn hva Eliassen fant.

Antallet eierskifter lå mellom 4 og 6%. Videre ble det påpekt at en tredobling i eiendomsannonser mellom 1767 og 1800 indikerte en større omsetning av eiendommer og et mer offentlig eiendomsmarked. Antallet auksjoner tapte i samme periode terreng som viktigste omsetningsmåte i forhold til ”vanlige” salg. En undersøkelse av auksjonsmarkedet i BACE ga likevel interessante trekk. Bruk av tvangsauksjon var vanlig i dårlige tider. Funn av eiendom med auksjonspriser og branntakstverdi, og støtte i Eliassen materiale antydde at branntaksten ikke alltid tilsvarte reelle eiendomsverdier, men at tilbud og etterspørsel bestemte reell verdi.

Til slutt ble en enkelt grunns historie undersøkt over et lengre tidsrom. Eiendomssalg mellom familiemedlemmer, bruk av hus som pant for lån og tvangsauksjon for misligholdte lån var trekk ved eiendommens historie. Et interessant trekk var at eiendommen hadde hatt samme leier av hus og grunn i nærmere 30 år, men under skiftende eiere.

Det store antallet husleiere, tvangsinn drivelse av misligholdte lån, husleiemarked etter sosialt vertikale bånd og stadig større grad av eiendomstransaksjoner i det offentlige rom er trekk som indikerer et moderne eiendomsmarked. Dette bærer mer preg av løse upersonlig bånd basert på forretningsmessig tankegang slik Tönnies beskriver ”Gesellschaft”-samfunnet, og dermed det moderne kapitalistiske samfunn enn Eliassens paternalistiske trekk. På den andre siden fant en igjen Eliassens trekk i eiendomsoverføringer mellom slektninger, bruk av utleie som husfinansiering, og et geografisk leiemønster med utleie i bakgater. Ser en nærmere på de to siste fellestrekkene mellom denne undersøkelsens og Eliassens funn, ser man at bakgatene i tillegg til stor utleievirksomhet også hadde lave bygningsverdier, dette indikerer funksjonell spesialisering, og altså et moderne trekk ved eiendomsmarkedet. Når det gjelder utleie for å finansiere huseie, er ikke det noe spesielt førmoderne trekk, men viser en moderne økonomisk nyttetenkning, som sannsynligvis har ligget nærmere et moderne enn et førmoderne samfunn. Man kan dermed konkludere med at det bergenske huseiendomsmarkedet hovedsaklig var preget av moderne økonomiske trekk.

5 Det bergenske eiendomsmarked - konklusjon

Moderniseringsindikatorer

Overgangen fra det førmoderne til det moderne samfunn har tradisjonelt vært et sentralt forskningsområde innen historie og samfunnsfag.⁴⁸² Denne fremstillingen tok utgangspunkt i sentrale teoretikere og ville studere denne overgangen i forhold til utviklingen av *en type* marked. Den overordnede problemstillingen var om det skjedde en overgang fra et førmoderne til et moderne eiendomsmarked i Bergen i løpet av 1700-tallet. Med utgangspunkt i utvalgte moderniseringsindikatorer ble juridiske, økonomiske og sosiale aspekt ved eiendomsmarkedet studert.

I første del av oppgaven ble den juridiske siden av eiendomsmarkedet i perioden 1660-1802 med utgangspunkt i regelverk og lovgivning studert. Undersøkelsen viste at lovgivningen kunne deles inn i to faser. I første fase fra ca. 1660 og frem til ca. 1700 ble eierskapet til bygrunnen vektlagt, og det var forholdet mellom de to øverste ledd i føydalkjeden, på den ene siden kongen, på den andre magistraten og Manufakturhuset som var sentralt. I andre fase av lovgivningen ca. 1700 til 1780 ble forholdet mellom de to nederste ledd i føydalkjeden: forholdet mellom Manufakturhuset som grunneier og den lokale grunnleier vektlagt. Dette skifte i lovgivningen fra et føydalt regelverk hvor det var det overordnede eierskap som var sentralt, til et regelverk preget av den private bruksretten til grunnen, kan sees som en indikasjon på en endring i det juridisk regelverk fra føydalistisk til moderne økonomisk tenkning. Undersøkelsen av hva regelverket sa om eiendomsforholdene på 1700-tallet viste en annen viktig endring ved lovverket. Krav til sikkerhet i pant, mulighet for tvangssalg i tilfelle av misligholdte lån og en strengere kontroll med eiendomstransaksjoner fra det offentliges side antyder at det skjedde en endring i grunneiendomsmarkedet fra en eldre til en mer moderne markedsorientert tenkemåte i løpet av perioden 1686-1802. Disse to moderniseringsindikatorer antyder at det skjedde endringer i lovverket i retning av et moderne markedsorientert samfunn.

I kapittel 3 ble det økonomiske aspektet ved eiendomsmarkedet i Bergen undersøkt. Grunneie, grunnleie og bygningsforholdene i Bergen på 1700-tallet var sentrale tema. Disse forholdene ble undersøkt ut fra moderniseringsindikatorene overgang til privat eiendomsrett, økt vekt på og bruk av det juridiske regelverket, økning i grunnleien, en realverdiøkning i bygningsmassen, og en funksjonell spesialisering i bygningsmassen.

Undersøkelsen viste stabile grunneiendomsforhold i byen, med Manufakturhuset som dominerende grunneier. Grunneieforholdene i perioden 1686 til 1753 virket stabile, men både i ACK 1772 og under gjennomgangen av GBB 1781 fantes indikasjoner på at eiendommer ble overført fra Manufakturhuset. Sammenhengen var likevel for uklar til at den rokket ved

⁴⁸² Kaldal 2002, s. 12-13.

hovedkonklusjonen. En overgang til privat eie var altså ikke noen god moderniseringsindikator. En indikator som derimot tydet på endring i retning av et moderne eiendomsmarked var selve opprydningen i eiendomsforholdene i forbindelse med nedskrivningen av ”*Undersøgningsforretningen 1772*” (ACK 1772). Opprydningen indikerer en endring i forholdet mellom grunneier og grunnleier. En aktiv lovgivning, og en større *vilje* til å følge opp regelverket sees i korrespondansen angående, og i kravene om, inndrivelse av grunnleien. De bergenske grunneierne, gjennom Manufakturhuset, utviklet tilsynelatende en aktiv økonomisk politikk omkring grunnleien på slutten av 1700-tallet, hvor oppfyllelse av avtaler, og økonomiske overenskomster ble viktige.

Grunnleien så ut til å være lav og relativt stabil i hele perioden, men også her var enkelte endringstendenser fra 1770-årene. Utvalget av rodenummer som ble fulgt fra 1686 til 1781, viste en svak oppgang i grunnleieprisene fra 1753 til 1781. Undersøkelsen av GBB 1781 viste en svak reduksjon i antall grunnleiere. I enkelte tilfeller var det mulig å påvise at disse ble overført til private grunneiere. En økt grunnleie på enkeltgrunner samtidig som den årlige grunnleieinnbetalingen til Manufakturhuset var stabil, kunne indikere en viss reduksjon i Manufakturhusets grunnleiebetalere. Endringene i grunnleierantall var uklare, og grunnleiens verdiøkning økonomisk ubetydelig, derfor var ikke grunnleien noe godt utgangspunkt for eiendomsspekulasjoner, og tydet ikke på noen utvikling av et moderne eiendomsmarked. Derimot indikerte sammenligningen av verdiutviklingen mellom grunnleie og bygninger innen et enkelt rodenummer at bygningsmassen var utgangspunkt for et eiendomsmarked.

Utviklingen i bygningsforholdene fra 1657 til 1802 antydte i tillegg til en omfattende nybygging og arealekspansjon en kraftig økning i bygningsverdier. Analysen av verdiutviklingen fra 1657 viste lav stabil prisutvikling frem til 1778. Fra 1778 til 1802 økte derimot rodenummernes bygningsverdi i forhold til årlig inflasjonsutvikling. Dette indikerer at bygninger på slutten av 1700-tallet ble et lønnsomt investerings- og spekulasjonsobjekt, og at de kan ha vært basis for et moderne markedsbasert eiendomsmarked i Bergen fra slutten av 1770-årene.

Analysen av bygningsstrukturen i rode 3, 14 og 19 med utgangspunkt i branntaksten 1778 viste at rode 14 hadde høyeste bygningsverdier i hele perioden, mens rode 3 hadde en sterkere verdiutvikling, og fikk en høyere bygningsverdi enn rode 19 i løpet av perioden. Antall bygninger knyttet til det enkelte rodenummer, samt bygningsverdien innad i rodenummeret, var med å bestemme verdien på rodens bygningsmasse. Analysen indikerte videre en sammenheng mellom bygningsverdien knyttet til rodenummerne og at bolighus var viktigste bygningstype. En undersøkelse av geografisk plassering av rodene, og rodenes innbyrdes rodenummerv verdi, viste at nærheten til viktige transportårer og hovedgater var med å bestemme bygningsverdiene innen den enkelte rode og det enkelte rodenummer. Analysen av bygningsstrukturen indikerte at funksjonell spesialisering var en god indikator på utviklingen av et eiendomsmarked, og moderne

markedsøkonomiske prinsipper som beliggenhet og bruksfunksjoner innenfor et avgrenset geografisk område påvirket bygningsverdien i Bergen i 1770-årene.

Under det sosiale aspekt var forholdet mellom eiendomsmarkedet og de menneskelige relasjoner tema. Høy andel husleie, vertikale leieforhold, leie som spekulasjonsobjekt, og økt andel huseiendomstransaksjoner var her indikatorer på et moderne eiendomsmarked. Resultatet av undersøkelsen av den sosiale sammensetning og en sosial kategorisering av rodene hovedpersoner viste at rode 14 hadde størst andel hovedpersoner tilhørende de øverste sosiale lag, fulgt av rode 3. Rode 19 hadde den høyeste andel av hovedpersoner knyttet til lavere sosiale lag. Den lave andelen fattigfolk var et trekk som skilte de tre rodene fra det Fossen fant for hele byens befolkning i 1801. I andre del av kapittelet ble forholdet mellom huseiere og husleiere innen de tre roder undersøkt. Eiendomsmønsteret viste en høy andel leieboere. Gjennom en rekke mindre undersøkelser ble husleiemarkedet i Eliassens småbyer sammenlignet med rodene i Bergen. Enkelte trekk ved eiendomsmarkedet, som geografisk differensiert husleie, og utleie som en økonomisk finansiering av huseie var felles trekk ved småbyene og de tre rodene. Husutleie som aldersfenomen, eller husutleie langs sosialt horisontale linjer som Eliassen påpeker for småbyene var det ikke mulig å påvise, tvert imot virket husutleie mer sosialt vertikalt oppbygget enn hva Eliassen fant, og indikerte et mer moderne eiendomsmarked enn det som finnes i småbyene. Høy andel husleiere og, vertikalt husleiemønster tydet her på et moderne eiendomsmarked.

Undersøkelsen av de praktisk-økonomiske sider av eiendomsforholdene viste at antallet eierskifter i perioden 1772-1778 lå mellom 4 og 6 %. Dette er en indikasjon på at det ble omsatt relativt mange eiendommer i Bergen i 1770-årene. En undersøkelse av BACEs annonser viste en tredobling i eiendomsannonser mellom 1767 og 1800. Dette indikerer et mer offentlig eiendomsmarked og en større omsetning av eiendommer. Antallet auksjoner økte også i perioden, men denne omsetningsformen tapte terreng som viktigste omsetningsmåte i forhold til ”vanlige” salg. Undersøkelsen av auksjonsmarkedet i BACE viste død som vanligste bakgrunn for auksjon, men bruk av tvangsauksjon virket utbredt i dårlige tider. Sammenligningen av enkelte eiendommers auksjonspris og branntakstverdi, antydte at branntaksten ikke tilsvarte reelle eiendomsverdier, men at et marked med tilbud og etterspørsel bestemte verdi. Til slutt i kapittelet ble en enkelt eiendoms historie undersøkt over et lengre tidsrom. Eiendomssalg mellom familiemedlemmer, bruk av hus som pant for lån og tvangsauksjon for misligholdte lån var trekk ved eiendommens historie. Et differensiert eiendomsmarked i endring preget av en økt eiendomsomsetning og et økt antall eiendomstransaksjoner var konklusjonen etter å ha sett på de praktisk-økonomiske sider av eiendomsmarkedet. En økt andel eiendomstransaksjoner ble altså her en indikator på et eiendomsmarked med moderne trekk.

Endret økonomisk tankegang

Undersøkelsen av den juridiske siden av grunneiendomsforholdene indikerte et skifte fra et føydalt preget regelverk, til et regelverk der det privatrettslige kom i fokus. I forholdet mellom grunneier og grunnleier på det lokale plan skjedde også et skifte. Allerede i slutten av 1730-årene ble det utformet reskripter som skulle sikre Manufakturhusets rettigheter i forhold til grunnleier. En ytterligere skjerpelse fra midten av 1770-årene, hvor krav til sikkerhet i pant, mulighet for tvangssalg i tilfeller av misligholdte lån og en strengere kontroll hvor magistraten var pålagt overoppsyn med eiendomstransaksjonene er indikasjoner på et *nytt syn* på eiendomsmarkedet.

Til tross for tendenser til endring i eierskapsforhold og grunnleie, ble konklusjonen i forhold til grunneiendomsforholdene stabilitet, både med hensyn til Manufakturhuset som sentral grunneier, og i forhold til at grunnleien var stabilt lav og økonomisk ubetydelig i hele perioden. Opprydningen i byens grunneiendomsforhold i forbindelse med nedskrivningen av ACK 1772, og en *vilje* til å bruke det nye regelverket fra 1774, indikerte likevel *en mentalitetsendring* i forhold til grunneiendomsmarkedet. I motsetning til grunneiendomsmarkedet, var realverdiøkningen i bygningsmassen, og en *verdivurdering påvirket av funksjonell spesialisering*, tegn på at det ble utviklet et eiendomsmarked knyttet til bygningsmassen i byen.

Da det sosiale aspektet ved eiendomsforholdene ble undersøkt viste det store antallet husleiere, husleiemarked etter sosialt vertikale bånd og et økende antall eiendomstransaksjoner i det offentlige rom, trekk som indikerte et moderne eiendomsmarked, og *et endret syn på eiendomstransaksjoner*. I tillegg antydte eiendomsdokumentene lån med pant i eiendom og tvangsinndrivelse av misligholdte lån som viktige trekk ved eiendomsmarkedet. På den andre siden fantes Eliassens småbytrekk igjen i eiendomsoverføringer mellom slektninger, bruk av utleie som husfinansiering, og et geografisk leiemønster med utleie i bakgater. Ser en nærmere på de to siste fellestrekkene mellom denne undersøkelsens og Eliassens funn, var vel ikke husleie konsentrert i bakgatene, eller utleie for å finansiere huseie, noe spesielt førmoderne trekk, men kan like gjerne vise *en moderne økonomisk nyttetenkning*, som sannsynligvis har ligget nærmere et moderne enn et førmoderne samfunn.

Konklusjon

Denne undersøkelsen av det bergenske eiendomsmarkedet viste endringer i regelverket, endrede menneskelige relasjoner i forhold til dette, økonomiske endringer hvor økonomiske vurderinger ble viktigere, et husleiemønster med mange moderne trekk, og en utvikling hvor kjøp og salg – tilbud og etterspørsel var i ferd med å bli stadig viktigere. Dette er trekk som stemmer overens med dem Tönnies brukte for å beskrive det moderne kapitalistiske samfunn. På denne bakgrunn kan en si at det bergenske eiendomsmarked endret seg fra et førmoderne til et *marked med karakteristiske moderne kapitalistiske trekk*.

Problemet var grunneiendomsforholdene. Disse hadde fremdeles en tilsynelatende førmoderne struktur. En forklaring på dette måtte finnes. Tönnies forgjenger, Karl Marx påpeker flere steder i ”*Kapitalen*”, at ved overgangen til det moderne kapitalistiske samfunn, ble menneskene frarøvet garantiene i *de gamle føydale institusjonene*.⁴⁸³ Manufakturhusets historie kjennes etter hvert godt, det fikk retten til grunnleien i len fra kongen på slutten av 1600-tallet. Her var det snakk om en forlening, og et føydalt trekk. Til forskjell fra Marx’ institusjoner som eksproprieres og privatiseres, beholdt Manufakturhuset sine forlente rettigheter helt frem til 1854. Dette innebar en rett til å innkreve grunnleie, og et formelt eierskap til grunnen. Ser man grunneiendomsforholdene, og det manglende grunneiendomsmarkedet i Bergen ut fra et slikt perspektiv, ser en hvordan den føydale institusjon vernet mot markedskrefter, og hindret utviklingen av et moderne grunneiendomsmarked.

Manufakturhusets rettigheter til bygrunnen ble overført til Bergen kommune i 1854.⁴⁸⁴ Den 6. desember 1888 ble innløsningsbeløpet for bygrunnene fastslått og grunnene kunne overføres til private.⁴⁸⁵ Fra og med den dag var det markedskreftene som styrte eiendomsmarkedet i Bergen.

⁴⁸³ Marx 1995, s. 183-184.

⁴⁸⁴ Vogt 1856, b. 14, s. 602.

⁴⁸⁵ Bergen kommune. Forhandlinger. Innstilling 53 (1888).

Tillegg A. Forkortelser

ACK 1772 – Forarbeidene til grunnboken for Manufakturhuset 1781

BACE – Bergen Adresse-Contoirs Efterretninger

BBA – Bergen byarkiv

BHFS – Bergen historiske forening

BT – Bergens Tidende

GBB 1686 – Grunnboken for Manufakturhuset 1686

GBB 1753 - Grunnboken for Manufakturhuset 1753

GBB 1781 - Grunnboken for Manufakturhuset 1781

NKB – Norske kongebrev

NRR- Norske rigsregistrarer

RA - Riksarkivet

SAB – Statsarkivet i Bergen

Sth. – Stortingsforhandling

Stprp. - Stortingsproposition

UBB – Universitetsbiblioteket i bergem

Tillegg B. Litteratur og kilder

Tillegg B. 1. Litteratur og trykte kilder

ArcGIS grunnkurs modul 1. ESRI, GEODATA 2000-2006. Kursplan.

Aschehoug og Gyldendals store norske leksikon. - 4. utg. / [hovedredaktør: Petter Henriksen ; redaksjonsråd: Trond Berg Eriksen (formann) ... [et al.]. - Oslo: Kunnskapsforl., 2005- . - b. : ill.

- Eiendomsrett:: B. 4.: Jag-Konn. 2005. - 730, [9] s., s. 336-337

- Halsnøy kloster: B. 6.: GB – Her. 2005. 754 [9] s., s. 489.

- Kapitalisme: B. 8: Jag-Konn. 2005. - 730, [9] s., s. 314.

Bagge, Sverre og Knut Mykland: *Norge i dansketiden : 1380-1814* / Oslo : Cappelen, 1987.

Bakken, Hallvard S.: Scholeus-stikket. I: *Bergens Tidende*. 3. september 1960.

Balsvik, Randi Rønning: *Vardø : grensepost og fiskevær 1850-1950*. B. 1. Vardø : Vardø kommune ; Stavanger : Dreyer. 1989.

Berg, Henry: *Trondheim før Cicignon*. Holbæk Eriksen & Co. AS. Forlag. Trondheim: 1951.

Bergen kommune. Forhandlinger. Innstilling 53 (1888).

Bergens Adressecontours Efterretninger . - Bergen : [s.n.].

Bergens borgerbog. - Kristiania, 1878-1923. - 2 b

Bernasconi, Robert Foucault, Michel

I: *The Oxford companion to philosophy* / edited by Ted Honderich. - Oxford :

Oxford University Press, 1995. - XVIII, 1009 s. : ill.

Bjerknes, Kristian : *Gamle borgerhus i Bergen* / Kristian Bjerknes. - Bergen : Universitetsforlaget, c1961-1978. - 2 b. : ill. B. [1]: c1961. - 167 s.

Bjørkvik, Halvard og Holmsen, Andreas: *Kven åtte jorda i den gamle leilendigstida. Fordelinga av jordeigedommen i Noreg 1661*. Trondheim. 1972.

Blom, Grethe Authén: *Hellig Olavs by : middelalder til 1537*.

Trondheims historie : 997-1997. B. 1. 1997. Oslo : Universitetsforlaget 1997.

Bouchard, Donald D.: Foucault, Michel (Paul)

I: *Thinkers of the twentieth century : a biographical, bibliographical and critical dictionary* / editors: Elizabeth Devine ... <et al.>. - London : Macmillan, 1983. - 643 s.

Bourdieu, Pierre: *Distinksjonen : en sosiologisk kritikk av dømmekraften* / Pierre Bourdieu; oversatt av Annick Prieur ; etterordet er oversatt av Theo Barth. - Oslo : Pax, 1995. - 283 s. : ill.

Brinkmann, August Jr.: Hieronymus Scholeus' Bergensprospekt – en analyse. (*Bergens Historiske Forening. Skrifter* 72/73 (1972/73).

Brofoss, Erik: *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven:

<http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon>.

Eiendomsrett:: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/e/e02.html> (Lest 10/8-06).

Bråten, Stein: Innledning

I: Weber, Max: - *Den protestantiske etikk og kapitalismens ånd* / Max Weber ; oversatt av Sverre Dahl. - Oslo : Pax, 1995. - IX, 177 s. (En Pax-bok)

Bull, Edvard: "*Kristianias historie bind II - III*". Oslo: J. W. Cappelens 1927.

Bull, Ida: Finn Einar Eliassen: Norsk småbyføydalisme? : grunneiere, huseiere og husleiere i norske småbyer ca 1650-1800. I: *Historisk tidsskrift* 77(1998) s. 363 – 367.

Carter, Harold: "*An Introduction to urban historical geography*". London: Edward Arnold. 1983. 222 s.

Collins, Randall: *Weber's last theory of capitalism : a systematization.*

I: American Sociological Review 6(1945):6, s. 925-942.

Daae, Ludvig: "*Det gamle Christiania*". Christiania. 1871 (Optrykk 1924).

Dahl, Ottar : "Noen teoretiske problemer i sosialhistorien". I: *Historisk tidsskrift*. 37(1955): s. 185-203.

Danmark

[Lover etc.] Kongelige Rescripter, Resolutioner og Collegialbreve for Danmark og Norge / udtogsvis udgivne i chronologisk Orden ved Laurids Fogtman. - København : Gyldendal, 1786-1835. - 7 b. i 34.

Danmark-Norge : 1380-1814. - Oslo : Universitetsforl. ; København : Akademisk Forl., 1997-1998. - 4 b. : ill.

Degn, Ole: "Norwegian and Danish urban history – subjects and structure." (I Steinar Supphellen (ed.): Urban history. *The Norwegian tradition in a European context. A report from the conference in urban history held in Trondheim 21.22.11.1997*, Trondheim 1998, pp. 29-46).

Dyrvik, Ståle:

- *Historisk demografi : ei innføring i metodane* / Ståle Dyrvik. - Bergen : Universitetsforlaget, c1983. - 213 s. : ill.

- *Norsk historie 1625-1814 : vegar til sjølvstende.*

Oslo. 1999. 305 s. Norsk historie b.3. Oslo : Samlaget, 1999-2000

- *Norsk økonomisk historie 1500-1970* / Ståle Dyrvik ... [et al.]. - Bergen : Universitetsforlaget, c1979-. B. 1: 1500-1850. c1979. - 271 s.

- *Truede tvillingriker 1648-1720* / Ståle Dyrvik ; [billedredaktør: Knut Ljøgodt]. 1998. - 451 s. B. 3. i: *Danmark-Norge : 1380-1814.* - Oslo : Universitetsforl. ; København : Akademisk Forl., 1997-1998. - 4 b. : ill.

Dørum, Knut: Eiendomsrett og leilendingsrett i Norge 1600 – 1800.

I: *Heimen* 39(2002), s. 95 – 108.

Eliassen, Finn Einar:

- Den Norske Byen eller De norske byene? I: *Norsk byhistorie - tid for syntese?* / redigert av Steinar Supphellen. - Trondheim : Historisk institutt, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet NTNU, 2000. - 98 s. - (Skriftserie fra Historisk institutt nr. 30)

- *Den forindustrielle byen : ca. 1500-1850*. 1995.

Mandal bys historie. B. 1. Mandal : Mandal kommune, 1995-.

- *Norsk småbyføydalisme? : grunneiere, huseiere og husleiere i norske småbyer ca 1650-1800*.

[Oslo] : Den norske historiske forening, 1999. (HIFOs skriftserie nr. 2)

- Norske byer, 1500-1800: Identifikasjon, avgrensning, funksjoner.

I: *Heimen* 24(1987), s. 139-159.

- *Power, profit and Private Planning: Landowners and Small Towns in Early Modern Norway*.

I: *Power, profit and urban land : landownership in medieval and early modern northern European towns* / edited by Finn-Einar Eliassen and Geir Atle Ersland. - Aldershot : Scholar Press, c1996. - XIV, 277 s. : ill. (Historical urban studies)

Elster, Jon:

- Historisk materialisme: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/h/h07.html>

I: *Pax leksikon*: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon> (lest 18/8-06)

- Paternalisme: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/p/p03.html>

I: *Pax leksikon*: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon> (lest 15/5-07).

Ersland, Geir Atle:

- *Byar i vest 1500-1850*.

I: *Vestlandets historie*. B. 2: Samfunn. c2006. - 414 s. 168-195. /hovudredaktør Knut Helle ; medredaktører Ottar Grepstad, Arnvid Lillehammer og Anna Elisa Tryti - Bergen : Vigmostad & Bjørke, c2006. - 3 b.

- *Kven eigde byen? : ei gransking av opphavet og utviklinga av grunnleige i*

Bergen og eit utval nordeuropeiske byar / Geir Atle Ersland. - [Bergen] :

Historisk institutt, Universitetet i Bergen, 1994. Avhandling (dr. art.) - Universitetet i Bergen, 1994.

- *Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen*.

Bergen : [G. A. Ersland], 1989. Hovedoppgave i historie - Universitetet i Bergen, 1989 I.

- *Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen*.

Bergen : [G. A. Ersland], 1989. Hovedoppgave i historie - Universitetet i Bergen, 1989 I.

(Digitalutgave: <http://www.ub.uib.no/elpub/1989/h/506001/Hovedoppgave.pdf>)

- *The evolution of Land Rent in Late Medieval Bergen*.

I: *Power, profit and urban land : landownership in medieval and early modern northern European towns* / edited by Finn-Einar Eliassen and Geir Atle Ersland. - Aldershot : Scholar Press, c1996. - XIV, 277 s. : ill. (Historical urban studies)

Espelid, Knut L.: *Til medborgernes sande vel : Det Nyttige Selskab 1774-1774* / Knut L.

Espelid. - Bergen : Grieg, 1975. - 595 s., pl. : ill.

Farner, Asle. *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven:

<http://www.norgeslexi.com/paxlex/paxleksikon.html>

Bolig: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/b/b12.html>

Fidjestøl, Arnt: *Bybuar og byeigedom*. Hovedoppgave, Universitetet i Bergen. 1995.

Fladby, Rolf: *The urbanization of Norway in the early modern period*.

I: *Gründungen und Bedeutung kleinerer Städte im nördlichen Europa der frühen Neuzeit.* (Wolfenbütteler Forschungen 47.)

Fossen, Anders Bjarne: *Borgerskapets by : 1536-1800.* Anders Bjarne Fossen. 1979. *Bergen bys historie.* B. 2. 1979. Bergen : Universitetsforlaget, 1979-1985. - 4 b.

Foucault, Michel

Tingenes orden : en arkeologisk undersøkelse av vitenskapene om mennesket / Michel Foucault ; oversatt av Knut Ove Eliassen. - Oslo : Aventura, c1996 s. 226-270, 289-300 (55 s.)

Fretheim, Kjetil

Utvikling, bistand og etikk : en presentasjon av utviklingsetikken / av Kjetil Fretheim. - Oslo : Kirkens nødhjelp, 2002. - 42 s. - (Skriftserie / Kirkens nødhjelp ; 3/02)

Frimann, Christopher: *Almindelig Samling af Stiftelser og Gavebreve i Kongeriget Norge : med fornødne Ophlysninger.* - Kjøbenhavn : Trykt hos H.C. Sander, 1774-1777. - 2 b.

Føydalisme: <http://no.wikipedia.org/wiki/F%C3%B8ydal> (lest 10/8-06)

I: *Wikipedia – den frie encyclopedi.* <http://no.wikipedia.org/wiki/Hovedside>

Garrioch, David og Peel, Mark: Introduction – the social History of Urban Neighborhoods. I: *Journal of Urban History* 32(2006):5, s. 663-676.

Gulbrandsen, Lars: *Bolig og levekår i Norge 2004.* (En artikkelsamling). I: *Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.* 3/2006. Oslo 2006.

Handling og samfunn : sosiologisk teori i utvalg / Dag Østerberg (red.). - Oslo : Pax forlag, 1978. - 330 s. (UniPax ; 590)

Hansen, Gitte: *Bergen c 800-c 1170 :The Emergence of a Town* / Gitte Hansen. - Bergen : Fagbokforlaget, c2005. - 298 s. : ill. - (The Bryggen papers. Main series ;no. 6)

Hartvedt, Gunnar Hagen:

-*Bergen byleksikon* /Gunnar Hagen Hartvedt ; [historiske konsulenter: Anders Bjarne Fossen, Anders Haaland ; bilde- og kartredaksjon: Beate M.Bang, Øyvind Reisegg]. - Oslo : Kunnskapsforlaget, 1994. - 552 s. : ill.

- *Bergen byleksikon* / Gunnar Hagen Hartvedt ; [historiske konsulenter: Anders Bjarne Fossen, Anders Haaland ; bilde- og kartredaksjon: Beate M. Bang, Øyvind Reisegg]. - 3. oppl. med et supplement. - Oslo : Kunnskapsforl.,1999. - 567 s. : ill.

Helle, Knut: *Kongssete og kjøpstad : fra opphavet til 1536*

Bergen bys historie. B. 1. 1982. Bergen : Universitetsforlaget, 1979-1985. - 4 b.

Historic Cities. The Hebrew University of Jerusalem. Dep. of Geography. The Jewish National and University Library. The Shapell Digitalization Project. http://historic-cities.huji.ac.il/historic_cities.html (lest 1/3-06).

Horn D. G.: Culture and power in urban anthropology . I: *Dialectic Anthropology.* 13 (1988):2, s. 193.

G. G, Iggers :

- Historiografi i det 20 århundre. Anmeldt av Mads Mordhorst
I: (*Dansk*) *Historisk tidsskrift*. 98(1998): 1, s. 203-208.

- *Historiography in the 20th century*. Hanover. New England 2005

Imsen, Steinar: *Norsk historisk leksikon : kultur og samfunn ca. 1500-ca. 1800* / Steinar Imsen og Harald Winge. - 2. utg. - Oslo : Cappelen akademisk forl., c1999. - 519 s. : ill.

Johannessen, Knut: Jordavgiften 1802. I: *Arkivmagasinet : informasjon frå Riksarkivet*, 2(1988):3.

Johansen, Leif: Pris: <http://www.norgeslexi.com/palex/alfabetet/p/p08.html> (Lest 10/11-06)
I: Pax Leksikon. Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/palex/paxleksikon>.

Johnsen, Jan: *Den sosiale lagdelingen i Bergen i 1801*. - Bergen, 1964. - 140 bl.
Hovedoppgave - Universitetet i Bergen, 1964 I.

Kaldal, Ingar: *Frå sosialhistorie til nyare kulturhistorie* / Ingar Kaldal. - Oslo : Samlaget, 2002. - 119 s.

Kalleberg, Ragnar : *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven:
<http://lotus.uib.no/norgeslexi/palex/paxleksikon>.
Kapitalisme: <http://www.norgeslexi.com/palex/alfabetet/k/k02.html> (lest: 12/8-06)

Kavli, Guthorm : *Trønderske trepaléer : borgerlig panelarkitektur nordenfjells*.
Utgitt av Riksantikvaren. Oslo : Cappelen, 1966. (Norske minnesmerker)

Keene, Derek:

- Landlords, the Property Market and Urban Development in Medieval England.
I: *Power, profit and urban land : landownership in medieval and early modern northern European towns* / edited by Finn-Einar Eliassen and Geir Atle Ersland. - Aldershot : Scolar Press, c1996. - XIV, 277 s. : ill. (Historical urban studies)

- 'The property market in English towns A. D. 1100-1600.
I: *D'une ville à l'autre: Structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes* (XIIIe – XVIe siècle). (Roma. 1989. pp. 201-226)

Kjeldstadli, Knut: "Standssamfunnets oppløsning". I: *Kontrast : tidsskrift for politikk, kultur, kritikk*. 7(1978) : s. 50-61.

Kommisrud, Arne: *Verdier og konflikt : forklaringer i Max Webers historiske sosiologi* / Arne Kommisrud. - [Oslo] : Spartacus, 1995. - 236 s.

Koren-Wiberg, Christian:

- *Bergenske kulturhistorie*. Bergen : Grieg. 1921. (Hanseatisk museums skrifter ; 3)

- *Bidrag til Bergens kulturhistorie*. Bergen : Grieg. 1908. - (Det Hanseatiske museums skrifter ; 2)

Land Reform. The Scottish Parliament. The Information Centre. Research note. 99/3 (13. may 1999). (http://www.scottish.parliament.uk/business/research/pdf_res_notes/rn99-03.pdf)

Lange, Unni: *Bygardar ved Vågen : ei samanlikning av Bryggen og Strandsiden i mellomalder og i tidleg nytid* / Unni Lange. Bergen: 1998. -88 bl. : ill. Hovedoppgave i historie - Universitetet i Bergen, 1998 I.

Lorentzen, Bernt: *Gård og grunn i middelalderen*. Bergen 1952.
(Det hanseatiske Museums Skrifter 16)

Lorås, Svein Inge: Pariskommunen: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/p/p02.html>
I: *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon> (lest 3/8-06)

Lunden, Kåre:

- Føydalisme: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/alfabetet/f/f20.html#1>

I: *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon> (lest 3/8-06)

- Len: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/l/l04.html>, 15/5-07. I: *Pax Leksikon*. Oslo. 1976.
Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon> (lest 15/5-07)

- "Dyrvik, Ståle og Feldebæk, Ole: Mellom brødre 1780-1830. Aschehougs norgeshistorie. Bind 7." *Historisk tidsskrift*. 76 (1997):4: s. 406-413.

Løvold, Lars: Marked: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/m/m03.html>
I: *Pax Leksikon*. Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon>.
(lest 10/8-06)

Martens, Johanne: Det methodiske Bogholderie. I: *Bergens tidende*, 1/11-86.

Marx, Karl:

- *Kapitalen : kritikk av den politiske økonomien*. Oslo: Oktober, 1995. - 4 b. i 2.
B. 2: Del 3-4. Oslo: Oktober, 1995. (1. opplag tysk utg. opprinnelig utgitt: 1867.)

- *Det kommunistiske manifest og andre ungdomsskrifter* / Karl Marx ; oversatt av Tom Rønnow, Tore-Jarl Bielenberg og Dag Østerberg ; i utvalg og med et innledende essay av Dag Østerberg. - [Oslo] : 2000.
- XLII, 261 s. (Opprinnelig utgitt 1848)

Meyer, Hilbrandt: *Korte betragtninger om handelen : tilegnet Det Nyttige selskab*.
(Bergens historiske forening ved Knut L. Espelid. - Bergen : Foreningen, 2001. - 164 s. : ill.

Munksgaard, Jan Henrik: *Sosial struktur og boligforhold i Kristiansand ca. 1800*. Hovedoppgave i historie. Universitetet i Bergen, 1971.

Myhre, Jan og Kjeldstadli, Knut: *Oslo – spenningenes by*. Oslo: Pax forlag 1995.

Mykland, Knut: *Fra Søgaden til Strandgaten : 1807-1880*. Oslo : Univforl. 1996. B. 3. av: *Trondheims historie : 997-1997*. / [redaksjon: Jørn Sandnes (hovedredaktør), Rolf Grankvist, Anders Kirkhusmo ; billedredaktør: Monica Aase ; kart og figurer: Lars- Inge Arnevik]

Nedkvitne, Arnved og Norseng, Per G.: *Byen under Eikaberg : fra byens oppkomst til 1536*
1991. - 475 s. *Oslo bys historie* b. 1 [Oslo] : Cappelen, 1990-1994. - 5 b.

Nedrebø, Yngve:

- Bergen – "Frå Skandinavias største by til strilane sin hovudstad. Om folketalsutvikling og flytting 1600-1900". I: *Frå Fjon til Fusa* 1990/91. *Frå Fjon til Fusa : årbok for Nord- og Midhordland sogelag*. - [Bergen] : Sogelaget.

-Strøk- og hushistorie i Bergen. ideer og data. I: *Heimen* 38 (2001), s. 181-190

-Strøk- og hushistorie i Bergen. ideer og data. På: (<http://digitalarkivet.uib.no/sab/stroek.htm>, lest 15/5-07).

- Neumann, Iver B.:** *Mening, materialitet, makt : en innføring i diskursanalyse* / Iver B. Neumann. - Bergen : Fagbokforl., 2001. - 205 s.
- Nielsen, Yngvar:** *Bergen fra de ældste Tider indtil Nutiden*. Chra. 1877.
- Niemi, Einar:** *Fra øyvær til kjøpstad (inntil 1833). Vadsøs historie* B. 1. Vadsø : Vadsø kommune, 1983.
- Nordtveit, Ernest :** *Tingsrett*. Forelesning ved det Juridiske fakultet, våren 2000 <http://www.jur.uib.no/Ansatte/jpren/studenter/tingsrettspresentasjon%201/sld008.htm> (Lest 1/5-06) .
- Norge**
[Lover, etc.] Kongelige Rescripter, Resolutioner og Collegial-Breve for Norge : i Tidsrummet 1660-1813 / udgivne i Udtog af Fr. Aug. Wessel-Berg. - Christiania : Cappelen, 1841-1847. - 4 b. + registerbd.
- Norge**
[Norske lov (1687)] Kong Christian den femtes Norske Lov af 15de April 1687 / udgivet med henvisninger af P.I. Paulsen. - Kristiania : Aschehoug, 1904. - VII, 268 s.
- Norge**
[Norske lov (1687)] Kong Christian den femtes Norske Lov af 15de April 1687. Fascimileutgave. Faksimileutg. Oslo : Norsk Kulturlag, 1991.
- Norges offisielle statistikk.** *Folketellingen 1801*. Oslo. 1980.
- Norsk byhistorie : urbanisering gjennom 1300 år** / Knut Helle ... [et al.]. - Oslo : Pax, 2006. - 585 s. : ill.
- Norsk byhistorie - tid for syntese?** / redigert av Steinar Supphellen. -Trondheim : Historisk institutt, Norges teknisk-naturvitenskapeligeuniversitet NTNU, 2000. - 98 s. - (Skriftserie fra Historisk institutt ; nr 30)
- Norsk historie.**/[biletredaktør: Una Thoresen ; datakart og diagram: Anne Langdalen] Oslo: Samlaget. 1999 – 2000. 6. b. ill.
- Norsk historisk leksikon : næringsliv, rettsvesen, administrasjon, mynt, mål og vekt, militære forhold, byggeskikk m.m. : 1500-1850** / Steinar Imsen og Harald Winge. - 2. utg. - Oslo : [utarbeidet ved Norsk lokallhistorisk institutt], Cappelen Fakta. c1981 [2. opplag 1990]. - 389 s. : ill.
- Norsk historisk leksikon : kultur og samfunn ca. 1500-ca. 1800** / Steinar Imsen og Harald Winge. - 2. utg. - Oslo : Cappelen akademisk forl., c1999. - 519 s. : ill.
- Norske kongebrev : med innlegg : regester** / redigert av Rolf Fladby ; registrator H.K. Schutter. - Oslo : Universitetsforlaget, [1962]- . B. IV. 1989.
- Norske Rigs-Registranter : tildeels i Uddrag** / udgivne efter offentlig Foranstaltning. - Christiania : [s.n.], Utg. av C.C. A. Lange Mfl. 1861-1891. - 12 b.
- Olstad, Finn:**"Standssamfunn, klassesamfunn og historisk forskning". I: *Historisk tidsskrift*. 59(1980):4: s. 406-413.

Opmålingschefen i Bergen. 1888. Rode no 1, 2 og 3 i Bergen : utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnmålinger og kartforretninger [online] / (<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042348>, lest 30/7-06)

Opmålingschefen i Bergen . 1888. Rode no 13, 14, 15 og 16 i Bergen : utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnmålinger og kartforretninger [online] / (<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042364>, Lest 14/3-07)

Opmålingschefen i Bergen . 1888. Rode no 19, 20, 21 og 22 i Bergen : utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnmålinger og kartforretninger [online] / (<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042329>, lest 30/7-06)

Pax Leksikon. Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon>. (Her er konsekvent brukt år 1976 på Pax – leksikon - nettutgave da det er dette som oppgis som årtall på nettutgavens hovedside. <http://www.norgeslexi.com/paxlex/paxleksikon.html> Det henvises ellers til at den utgis mellom 1976-82 og 1978-83 på hovedsiden til Norgeslexi <http://www.norgeslexi.com/leksika.html>, lest 15/5-07) .

Pryser, Tore:

-*Norsk historie 1800-1870. Frå standssamfunn mot klasesamunn.* Oslo 1985.

-*Norsk historie 1814-1860 : frå standssamfunn mot klasesamfunn.* Oslo 1999. 316 s. B. 4. i serien: Norsk historie. Oslo 1999 – 2000. 6. b. ill.

Qvigstad, Jan F. : *500 års prishistorie: Prisstabilitet er det normale. Hva kjennetegner det unormale?*

Foredrag på Norges bank-konferanse, Bogstad, 7. juni 2005 (<http://www.norges-bank.no/konferanser/2005-06-07/data/qvigstad.html>, 3/3-07)

Robberstad, Knut: Kløyvd eigedomsrett. I: *Lov og rett* 1963, s. 162-166

Rostow, W.W.: *Den økonomiske utviklings faser : et ikke-kommunistisk manifest.* København : Munksgaard, c1963. (Utgitt første gang 1960)

Sandmo, Anne-Karine: *Fra boplass til by : opp til 1794. Tromsø gjennom 10000 år.* B. 1. Tromsø., utg. av Tomsø kommune 1994.

Sandvik, Hilde: - Steinar Supphellen: Trondheims historie. B. 2. 1537-1800. Innvandrernes by. I: *Historisk tidsskrift* 77(1998), s. 112 – 115

Schaanning, Espen: *Vitenskap som skapt viten : Foucault og historisk praksis* / Espen Schaanning. - Oslo : Spartacus forl., 1997. - 315 s.

Seip, Jens Arup : Utsikt over Norges historie. B. 1. Oslo: Gyldendal. 1974. 219 s.

Seip, Jens Arup: *Utsikt over Norges historie. 2. b. Oslo : Gyldendal. 1974-1981*

Selvik, Randi M.: *Musikere og musikkliv i Bergen på 1700-tallet.* Dr.avhandling. NTNU, 2005. (Nettutgave: <http://urn.ub.uu.se/resolve?urn=urn:nbn:no:ntnu:diva-717>, lest 4/4-07)

Semmingsen, Ingrid (1954). "Standssamfunnets oppløsning i Norge". I: *Ståndssamballets oppløsning i Norden.* Det Nordiske historikermøte Åbo 1954. Åbo: s. 49-86.

Sjøberg, Gideon: *The preindustrial city : past and present* / by Gideon Sjøberg. - New York :The Free Press, c1960.

Skeie, Øystein Bieltvedt: "Norwegian Inflation. An Empirical Study. 1667-2004", Masteroppgave i samfunnsøkonomi, Økonomisk institutt, Universitetet i Oslo. 2005.

Smith, Adam: *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations* / Adam Smith ; general editors R. H. Campbell and A. S. Skinner ; textual editor W. B. Todd. - Oxford : Clarendon Press, 1976. - 2 b. (Opprinnelig utgitt 1776)

Smith, Adam: *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations* [elektronisk ressurs] / by Adam Smith. - Raleigh, N.C. : Alex Catalogue ; Boulder, Colo. : NetLibrary, [199-?].
(<http://www.netLibrary.com/urlapi.asp?action=summary&v=1&bookid=1086046>, lest, 10/10-11)

Smukkestad, Oddvar: *Den innviklete utviklingen : en innføringsbok i økonomisk og politisk utviklingsteori* / Oddvar Smukkestad. - [Oslo] : Ad notam Gyldendal, c1994. - 165 s. : ill.

Sogner, Bjørn: *De "anlagte" byer i Norge. I: De anlagte steder på 1600-1700 tallet.* c1977. - 180 s. B. 2 I: Blom, Grete Authén (red.): *Urbaniseringsprosessen i Norden : Det XVII. nordiske historikermøte, Trondheim 1977* / redigert av Grethe Authén Blom. - Oslo : Universitetsforlaget, c1977.

Solli, Arne:

-Eit Digitalt kartverk for Bergen pr. 1686. Berre ein draum? I: *Gamle Bergen årbok 2006*. Bergen 2006, s. 50-63.

- *Individ - husbald - samfunn : fisk og jord som grunnlag for husbaldsetablering i Noreg kring år 1800* / Arne Solli. - Bergen : [A. Solli], 1995. - 125 s.,(flere pag.) : ill.Hovedoppgave i historie - Universitetet i Bergen, 1995 II.

- *Livsløp - familie - samfunn : endring av familiestrukturar i Norge på 1800-talet* / av Arne Solli. - Bergen : Historisk institutt, Universitetet i Bergen, 2003. - 430 s. : ill. ; 30 cm. Avhandling (dr. art.) - Universitetet i Bergen, 2004.

- *Urban space and household forms*. Paper presented at the Eighth International Conference on Urban History, Urban Europe in Comparative Perspective, Stockholm 30th August – 2nd September 2006.

- 1300 års byhistorie. I: *Bergens Tidende*, 3/11- 2006, <http://www.bt.no/meninger/kronikk/article311762.ece>, lest 20/4-07)

Sprauten, Knut:

- *Byen ved festningen : fra 1536 til 1814* / Oslo bys historie 2: [Oslo] : Cappelen, 1990-1994. - 5 b.

- Steinar Supphellen: Trondheims historie. B. 2. 1537-1800. Innvandrene by. I: *Heimen* 1997:3, s. 219-22.

Ståndssamhällets upplösning i Norden. Det Nordiske historikermøte Åbo 1954. Åbo: 1954 143 s.

Steen, Sverre: *Bergen : byen mellom fjellene : et historisk utsyn* / av Sverre Steen ; utgitt av Bergen kommune. - Bergen : Bergen kommune : I kommisjon hos Eide, 1969. - 352 s., pl. : ill.

Steen, Sverre: *Kristiansands historie 1641 – 1814*. Oslo 1941. (Optrykk 1973).

Steinnes, Asgaut: *Husgrunnar og folk på Hollendarstretet i Bergen*. (Bergen historiske forening. Skrifter; 67. s. 5-90). Bergen. 1968.

Stortinget

Stortingsforhandlinger. 1845, 7de Deel, s. 73-74.

Stortingsforhandlinger. 1845. 2den Deel. Stortingsproposition, no. 37(1845), s. 1-2.

Stortingsforhandlinger. 1854. 9de Deel. Stortingsproposition 34(1854).

Supphellen, Steinar:

- *Innvandrerne by. 1537-1800*.

Trondheims historie B. 2. Oslo; Universitetsforlaget. 1997.

- *Norsk byhistorie - tid for syntese?* I: Norsk byhistorie - tid for syntese? / redigert av Steinar Supphellen. -Trondheim : Historisk institutt, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet NTNU, 2000. - 98 s. - (Skriftserie fra Historisk institutt ; nr 30)

Thrupp, Sylvia L.: The creativity of Cities: a review article.

I: *Comparative studies in society and history* 4(1961) 53-64

Trondheims historie : 997-1997. Oslo: Univ.forl. c1996-c1997. 6 b. ill./ [redaksjon: Jørn Sandnes (hovedredaktør), Rolf Grankvist, Anders Kirkhusmo ; billedredaktør: Monica Aase ; kart og figurer: Lars- Inge Arnevik]

Tønnessen, Joh. N.: *Porsgrunns historie* / Joh. N. Tønnessen. - Porsgrunn : Porsgrunn kommune : I kommisjon hos H. Joh. Dyring, 1956-1957. - 2 b. : ill.

Tönnies, Ferdinand:

- *Community & society : (Gemeinschaft und Gesellschaft)* / Ferdinand Tönnies; translated and edited by Charles P. Loomis. - New York : Harper & Row, 1963. - x, 298 s. (Opprinnelig utgitt 1887)

- Gemeinschaft und Gesellschaft. I: *Handling og samfunn : sosiologiske teori i utvalg* / Dag Østerberg (red.). - Oslo : Pax forlag, 1978. s. 71-86.

- Vesensvilje og kårvilje. I: *Handling og samfunn : sosiologiske teori i utvalg* / Dag Østerberg (red.). - Oslo : Pax forlag, 1978. s. 29-36.

Uttaker, Arild: Strukturalisme – : <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/s/s24.html>

I: *Pax Leksikon* Oslo 1976 : <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon>. (Lest 16/10-06)

Vestlandets historie / hovudredaktør Knut Helle ; medredaktører Ottar Grepstad, Arnvid Lillehammer og Anna Elisa Tryti ; [biletredaktør: Egil Sunde]. - Bergen : Vigmostad & Bjørke, c2006. - 3 b.

Vilby, Knud: *Den globale reisen* / Knud Vilby ; oversatt av Martin Michael. Oslo : Universitetsforl., c1997. - 416 s. : ill.

Vogt, P.: Love, Anordninger, Kundgjørelser, aabne Breve, Resolutioner m.m der vedkomme Kongeriget Norges Lovgivning og offentlige Bestyrelse, Chr. Grøndahl, Christiania (løpende).

Weber, Max:

- *Den protestantiske etikk og kapitalismens ånd* / Max Weber ; oversatt av

Sverre Dahl. - Oslo : Pax, 1995. - IX, 177 s. (En Pax-bok)

- *General economic history* / Max Weber ; translated by Frank H. Knight. - New York : Collier Books, 1961. - xviii, 288 s. (Collier books) (Basert på forelesninger gitt 1919-1920.)

- *Kapitalismens oppkomst* / Max Weber ; översättning: Leif Björk ; urval och förord av Hans L. Zetterberg. - [Stockholm] : Ratio, 1986. - 194 s. 27-72. (Artikkelen baserer seg på forelesninger Weber holdt 1919-1920).

Wikipedia. Den frie encyclopedi: <http://no.wikipedia.org/wiki/Hovedside>

Føydalisme: <http://no.wikipedia.org/wiki/F%C3%B8ydal> (lest 10/8-06)

Wiesener, Anton Mohr: Dødsfald i Bergen 1765-1850 / utarbeidet av A.M. Wiesener. - Bergen : Bergens historiske forening, 1925. - 272 s.

Zetterberg, Hans L.: Förord.

I: *Kapitalismens oppkomst* / Max Weber ; översättning: Leif Björk ; urval och förord av Hans L. Zetterberg. - [Stockholm] : Ratio, 1986. - 194 s. 27-72 (45 s.)

Østerberg, Dag: Innledning [til Handling og samfunn : sosiologisk teori i utvalg]. I: *Handling og samfunn : sosiologisk teori i utvalg* / Dag Østerberg (red.). - Oslo : Pax forlag, 1978. s. 7-25.

Østerberg, Dag: Innledning [til Max Weber: Vestens rasjonalitet] I: *Handling og samfunn : sosiologisk teori i utvalg* / Dag Østerberg (red.). - Oslo : Pax forlag, 1978. s. 103-104.

Østerberg, Dag: Ferdinand Tönnies. I: **Pax Leksikon.** Oslo. 1976. Nettutgaven: <http://lotus.uib.no/norgeslexi/paxlex/paxleksikon>.

Tönnies: <http://www.norgeslexi.com/paxlex/alfabetet/t/t11.html>, lest 10/4-07

Tillegg B. 2. Uttrykte kilder

Branntaksten 1772. "Byskriver, Takseringsforretning, Branntakstprotokoll XI.A.5 1772." SAB.

Tilrettelagt og digitalisert av Arne Solli på: <http://bergis.uib.no/sources/br1772/index.html>

Urbane landskap: <http://bergis.uib.no/index.shtml> (Transkribert av undertegnede 10. mars -10 august 2006).

Branntaksten 1778. Branntaksten finnes under: "Byskriver, Takseringsforretning, Branntakstprotokoll XI.A 7 1778. SAB.

Tilrettelagt og digitalisert av Arne Solli på: <http://bergis.uib.no/sources/br78/>

Urbane landskap: <http://bergis.uib.no/index.shtml> (Transkribert av undertegnede 10. mars -10 august 2006).

Bygningavgiften 1802. BBA. – 1209. Oppebørselsregister. Tilv. 1209/12. Serie 2, vol. 4, 6, 7.

(Tidligere oppstilt. på: **Magistraten i Bergen.** Ligningsvæsenets Arkiv ... Oppebørselsregister. 1803-1808)

Bygningavgiften 1802. Riksarkivet. "Rentek. Real. Ordv. Avd. Jordavgift 1802. Byenes avgifter

Rode 3:protokoll 80,s. 46-62,rode 14 i protokoll 82, s. 14-23, rode 19 i protokoll 83, s. 4-18

(rodene er identifisert etter andre protokoller).

Danske kanselli, Norske registratur over kongelige resulosjoner 1670-1673, s. 471a.

Riksarkivet.

Diplomsamlingen. Universitetet i Bergen. Samling av diplomer og dokumenter med katalogtekst og regester:

- Diplom 1652. (Bergen).
- Diplom 1676. (Bergen).
- Diplom 5. februar 1711. (Bergen).
- Diplom 3. april 1711. (Bergen).
- Diplom 6. mai 1720. (Bergen).
- Diplom 25. februar 1732. (Bergen).
- Diplom 14. januar 1740. (Bergen).
- Diplom 5. oktober 1741. (Bergen).
- Diplom 8. april 1747. (Bergen).
- Diplom 10. august 1747. (Bergen).
- Diplom 25. mai 1718. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 5. juli 1730. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 3. mars 1736. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 7. august 1744. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 3. januar 1750. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom (kopi) 21. nov. 1754. ((Bergen, Mowinckelgården). (Utskrift av panteboken 21. mars 1781, attestert Johan B. Frøchen)
- Diplom (kopi) 3. juli 1755. (Bergen, Mowinckelgården). (Utskrift av panteboken 21. mars 1781, attestert Johan B. Frøchen)
- Diplom (kopi) 5. juli 1755. (Bergen, Mowinckelgården). (Utskrift av panteboken 21. mars 1781, attestert Johan B. Frøchen)
- Diplom 1. november 1755. (Bergen)
- Diplom 18. juni 1756. (Bergen)
- Diplom 25. mai 1763. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 30. juni 1767 (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 2. februar 1781. (Bergen, Mowinckelgården).
- Diplom 26. mars 1781. Bergen, Mowinckelgården).

- Diplom 23. mai 1781. Bergen, Mowinckelgården).

Folketellingen 1801. Folketellingen 1801 er tilrettelagt og digitalisert av Digitalarkivet og finnes på: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/WebMeta.exe?slag=vismeny&katnr=1&emnenr=2&spraak=n/>. Bergensmaterialet finnes på: <http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&filnamn=f11301&spraak=n&metanr=351> (lest 10.aug. -06)

Forarbeidene til grunneboken av 1781 (ACK 1772 – Etter Albert Christian Krøpelien) BBA under: Undersøgnings Forretning over Bergens Manufakturhuusets Grunde og Grunde Leyer eller frelse udj den x de Rohde”. (Transkribert 10. mars -10 august 2006)

Hus og formuestakseringen 1657.

(Egentlig: ”24 Mends Taxering paa Bergen Byes Indvohneris Husse och Formuffue, samt Borne och Rente Penges Schatt, anfangen den 9 maj 1657”. Avskrift efter originalen i Riksarkivet i Oslo. Fol. 106 beskrevne blader. B. UBB. Ms. 767.

Hus og formuestakseringen 1657. Riksarkivet. Digitalisert versjon/Digitalarkivet (<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&filnamn=takst57&metanr=142>, lest 10-3-10-4-07.)

Grunnbog for Bergen 1686-1696 (GBB 1686). Statsarkivet i Bergen, Stiftamtsmannen i Bergen nr. 2049.

Grunnbog for Bergen 1686-1696 (GBB 1686). Statsarkivet i Bergen, Stiftamtsmannen i Bergen nr. 2049. (Digital utgave: <http://digitalarkivet.uib.no/da/grunnbok.htm>, lest: 1.1-06-1.5.07)

Grunnbok for Bergen 1753 (GBB 1753). BBA. 1687: bok 5. (Etter nytt arkivsystem)

Grunnbok for Bergen 1753 (GBB 1753) (Digital utgave på: <http://bergis.uib.no/publ/gbb1753.shtml>, lest 10/4-07)

Grunnbok for Bergen 1781 (GBB 1781). BBA. 1687: bok. 4 (Etter nytt arkivsystem)

Kulturnet.no. <http://www.kulturnett.no/index.jsp>

Halsnøy på kulturnet.no: <http://www.kulturnett.no/organisasjoner/hovedorganisasjon.jsp?id=T10461543> (lest 20/8-06)

Kyrkjebø, Rune: Diplomsamlingen. Universitetsbiblioteket i Bergen.

Diplomsamlingen: <http://gandalf.aksis.uib.no/cgi-bin/diplom/the CGI.py?action=start&coll=diplom>

Diplomsamlingens innhold: <http://gandalf.aksis.uib.no/cgi-bin/diplom/the CGI.py?action=adm&coll=diplom&page=innhold> (Lest 20/10-06)

Magistraten i Bergen. kopibok, 1769-1773, bal. 12, s. 266-267. 12, og 14 februar 1772. BBA.

Magistraten i Bergen. Missivebok 651 C.b. 16, s. 139. 19 februar 1772. BBA.

Magistraten i Bergen. Ligningsvæsenets Arkiv. Oppebørsels Register for Bygninger i 1. -24. rode efter forordningen 1. 10. 1802. (bygningssavgiften) BBA.

Manufakturhusets regnskaper 1770-1802 Stiftamtmanden i Bergen. Regnskab for Tugthus og Manufakturhus. Regnskaber for inntekter og Udgifter til Standarden. Løpenr. 1865-1867. SAB.

Rodekart for rode 1, 2 og 3 i Bergen :

Utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnmålinger og kartforretninger [maskinlesbar fil] / Opmålingschefen i Bergen.

Kartet finnes i original og digitalisert form ved Universitetsbiblioteket i Bergen:
(<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042348>, Lest 14/3-07)

Rode 13, 14, 15 og 16 i Bergen : utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnemålinger og kartforretninger [maskinlesbar fil] / Opmålingschefen i Bergen.
(<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042364>, Lest 14/3-07)

Rodekart for rode 19, 20, 21 og 22 i Bergen :

Utarbeidet efter matrikelen og bykartet fra 1888 ved hjelp av grunnemålinger og kartforretninger [maskinlesbar fil] / Opmålingschefen i Bergen.

Kartet finnes i original og digitalisert form ved Universitetsbiblioteket i Bergen:
(<http://www.ub.uib.no/elkart/default.asp?ob=01d042329>, Lest 14/3-07)

Stiftamtmanden i Bergen, kopibok, 7/8- 1771 – 31/8-1772. s. 148-149. SAB.

Stiftamtmanden i Bergen. Regnskaper for Tukt- og Manufakturhuset. Regnskap for inntekter og utgifter for Standarden 1770 - 1805. Løpenr. 1864 – 1868. SAB.

”Urbane landskap”: hovedside: <http://bergis.uib.no/>.

Tillegg C Grunnlagmateriale

Her er ført opp de kapitlene som har grunnlagsmateriale

Tillegg C. 1 Grunnlagsmateriale til kapittel 3.

Tabell C. 1.1 Rodenummer som mangler innførsler i GBB 1781

Rode	Rodenr	GBB 1753	ACK 1772	GBB 1781	Antall
Rode 3.	16	Mangler ?	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	24	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	27	Mangler ?	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	35	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	36	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	37	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	38	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	47	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	51	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	54	Mangler?	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	55	Mfh	Mfh . Deler av grunnen	Mangler	1
Rode 3.	58	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	66	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	68	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 3.	70	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 14.	19	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 19	14	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 19	29b	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 19	51	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
Rode 19	53	Mfh	Manufakturhusets eiendom	Mangler	1
	Sum:				20

Kilde: GBB 1753/ACK 1772/GBB 1781

Kommentar

Tabell C.1.1 viser Manufakturhusets rodenummer oppført i GBB 1753 og ACK 1772, som mangler ved en gjennomgang av GBB 1781.

Tabell C.1.2 Utviklingen i Manufakturhusets grunneie i GBB 1753, ACK 1772 og GBB 1781

Rode	Kilder			Endring
	GBB 1753	ACK 1772	GBB 1781	Antall
3	63	74	59	15
14	28	23	22	1
19	20	25	20	5

Kilde: Manufakturhusets regnskaper. (SAB)

Tabell C.1.2 gir en oversikt over antall grunneiendommer i GBB 1753 og ACK 1772 som ikke er oppført i GBB 1781.

Tabell C.1.3 Grunnleietransaksjoner 1770-1802 - grunnlagsmateriale for figur 3.2.

År	Årlig grunnleie	Betalt resterende grunnleie	Innbetalt grunnleie
1770	453	-	-
1771	201	-	-
1772	312	-	-
1773	454	-	-
1774	757	-	-
1775	613	-	-
1776	1091	-	-
1777	721	-	-
1778	643	-	-
1779	1407	-	-
1780	469	-	-
1781	1068	-	-
1782	693	-	-
1783	638	-	-
1784	632	-	-
1785	601	-	-
1786	613	-	-
1787	520	-	-
1785	704	-	-
1786	651	-	-
1787	625	-	-
1788	647	-	-
1789	647	-	-
1790	647	-	-
1791	647	409	1056
1792	647	458	1105
1793	647	279	926
1794	648	473	1120
1795	648	584	1231
1796	648	682	1329
1797	648	877	1525
1798	648	1011	1659
1799	648	381	1029
1800	453	538	1186
1801	201	661	1309
1802	312	835	1483

Kilde : Manufakturhusets regnskaper 1770-1802.

Kommentar

Tabell C. 1.3 viser tre forskjellige innbetalingsforhold knyttet til Manufakturhusets grunnleie. Årlig grunnleiekraft, årlig innbetalt grunnleie, og årlig innbetalt beløp av den resterende grunnleien i rd. Fra 1790 skjer det en endring i bokføringen av grunnleien. En mer ryddig, og sannsynligvis mer moderne regnskapsføring gir en bedre oversikt over Manufakturhusets årlige grunnleieregnskap. Den viktigste følgen av den nye regnskapsmetoden en ser i denne figuren er at man får frem

Manufakturhusets årlige grunnleiekraft overfor byens innbyggere. Det årlige grunnleiekraftet ligger konstant mellom 647 og 648 riksdaler.

Tabell C. 1. 4 Årlig prisutvikling på bygninger 1657 - 1802- grunnlagsmateriale for figur 3.5.

Område	1657	1778	1802
Rode 3	-	0,33 %	2,20 %
Rode 14	-	0,44 %	1,43 %
Rode 19	-	0,80 %	2,32 %

Kilder : Formuestakseringen 1657/Branntaksten 1778/Bygningsavgiften 1802

Kommentar

Tabell C. 1. 4. viser prosentvis gjennomsnittlig prisutvikling på rodenummernes bygningsverdi i perioden 1657 til 1778. "Bolighus", "Næringsbygg", "Andre" er hustypekategorier..

Tabell C.1. 5 Bygningskategorier og antall og prosentvis fordeling innen den enkelte rode- grunnlagsmateriale for figur 3.6

Bygningskategorier	Rode 3		Rode 14		Rode19		Sum	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Bolighus	62	55	37	39	69	58	168	51
næringsbygg	22	19	30	31	17	14	69	21
Andre	29	26	29	30	33	28	91	28
Sum:	113	100	96	100	119	100	328	100

Kilde: Branntakst 1778

Kommentar:

Tabell C.1.5 viser antall og prosentvis fordeling av bygningskategorier innen den enkelte rode. "Bolighus", "Næringsbygg", "Andre" er hustypekategorier.

Tabell C. 1.6 Verdifordeling i bygningskategoriene innen rode 3, 14 og 19 – grunnlagsmateriale

Bygningskategorier	Rode 3		Rode 14		Rode19		Sum	
	Rd	%	Rd	%	Rd	%	Rd	%
Bolighus	23160	68	32080	72	22910	84	78150	74
næring	7970	24	7440	17	1720	6	17130	16
Andre	2770	8	5070	11	2580	9	10420	10
Sum:	33900	100	44590	100	27210	100	105700	100

Kilde: Branntaksten 1778

Kommentar

Verdifordeling etter bygningskategorier. "Bolighus", "Næringsbygg", "Andre" er hustypekategorier.

Tabell C. 1.7 Gjennomsnittlig bygningsverdi i den enkelte bygningskategori - grunnlagsmateriale for figur 3.7

Bygnings- kategorier	Rode 3 Rd	Rode 14 Rd	Rode 19 Rd	Samlet Rd
Bolighus	374	867	332	465
næring	362	248	101	248
Andre	96	175	78	115

Kilde: Branntaksten 1778

Kommentar

Tabell C.1.7. viser gjennomsnittlig bygningsverdi innen rode 3, 14 og 19. ”Bolighus”, ”Næringsbygg”, ”Andre” er hustypekategorier..

Tillegg C. 2 Grunnlagsmateriale til kapittel 4.

Tabell C. 2.1 Kategorisering av den sosiale sammensetning i rode 3, 14 og 19 – grunnlagsmateriale for figur 4.1.

	Rode 3		Rode 14		Rode 19		Samlet	
Sosiale lag	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Øvre	19	19	22	44	14	12	55	21
Midtre	32	32	12	24	36	31	80	30
Nedre	46	46	12	24	57	48	115	43
Nederste	2	2	4	8	11	9	17	6
Sum:	99	100	50	100	118	100	267	100

Kilde: folketellingen 1801

Kommentar

Tabell C. 2.1. viser hovedpersoner innen den enkelte rode fordelt etter sosiale kategorier. ”Øvre”, ”Midtre”, ”Nedre”, ”Nederste” er sosiale kategorier.

Tabell C. 2.2 Antall og prosentvis fordelingen mellom huseie og husleie innen den enkelte rode – grunnlagsmateriale for figur 4.2.

Boligvilkår	Rode 3		Rode 14		Rode 19		Samlet	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Eie	62	63	36	72	66	56	164	61
Leie	37	37	14	28	52	44	103	39
Sum:	99	100	50	100	118	100	267	100

Kilde: folketellingen 1801

Kommentarer

Tabell 4. 5 viser andelen hovedpersonene innen den enkelte rode som eier eller leier hus. Forskjellene i antall mellom bebygde rodenummer og folketellingens hovedpersoner i tabell C. 2.2

og C. 2.3. skyldes at her er flere eiere til et rodenummer, eller at en huseier eier flere rodenummer⁴⁸⁶

Tabell C. 2.3 Prosentvis fordeling av boligeiere og boligleiere etter sosial kategori - grunnlagsmateriale for figur 4.3.

	Rode 3			Rode 14			Rode 19		
Sosialt kategori	% fordeling – eie/leie			% fordeling – eie/leie			% fordeling – eie/leie		
	Eie	Leie	Sum	Eie	Leie	Sum	Eie	Leie	Sum
Øvre	15	4	19	44	0	44	10	2	12
Midtre	25	7	32	20	4	24	25	6	31
Nedre	22	24	46	4	20	24	19	30	48
Nederste	0	2	2	4	4	8	3	7	9
Sum	63	37	100	72	28	100	56	44	100
Antall	64	35	99	38	12	50	64	54	118

Kilde: Folketellingen 1801

Kommentar

Tabell C. 2.3 viser sammenhengen mellom sosial kategori, og boligvilkår. ”Øvre”, ”Midtre”, ”Nedre”, ”Nederste” er sosiale kategorier.

Tabell C. 2.4 Husleiere etter sosiale kategorier innen rode 3, 14 og 19 -grunnlagsmateriale for figur 4.4

Sosial kategori	Rode 3	Rode 14	Rode 19
Øvre	4	0	2
Midtre	4	2	7
Nedre	25	10	36
Nederste	2	2	8

Kilde: Folketellingen 1801

Kommentar

Tabell C. 2.4 viser husleiere etter sosiale kategorier innen rode 3, 14 og 19 - grunnlagsmateriale for figur 4.4 ”Øvre”, ”Midtre”, ”Nedre”, ”Nederste” er sosiale kategorier .

Tabell C. 2.5 Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 3 - grunnlagsmateriale for figur 4.5

Rode 3	Rodenummer		eier		leier		Samlet	
Kategori	Nr	Ant.	Ant.	%	Ant.	%	Antall	%
Gate+sjøgrunn	nr. 1-31	31	29	29	8	8	37	37
Bakgater	nr. 32 - 76	45	33	53	29	29	62	63
Sum:	nr.1-76	76	62	63	37	37	99	100

⁴⁸⁶ I rode 3-19 er for eksempel tilsynelatende både Berent Scollay og Fridérich Dedichen eiere.

(<http://digitalarkivet.uib.no/cgi-win/webcens.exe?slag=visbase&sidénr=10&filnamn=f11301&gardpostnr=216&merk=216#ovre>, lest 20/4-07) Samme Berent Scollay er også eier av eiendommen ifølge bygningsavgiften 1802, men nå sammen med den senere så berømte Hans Nielsen Hauge (Bygningsavgiften 1802, [b. 80], s. 52. (RA). I rode 19 er for eksempel. Friederick Bøschén eier av både rodenr. 33 og 34 i folketellingen 1801, og Bygningsavgiften 1802 (Bygningsavgiften, [b. 83], s. 12 (RA))

Kilde: Bergen kommune/Folketellingen1801

Kommentar

Tabell C. 2. 5 viser sammenhengen mellom rodenummerets geografiske beliggenhet i forhold til sentrale gateløp, kommunikasjonslinjer i rode 3.

Tabell C. 2.5. Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 3 - grunnlagsmateriale for figur 4.6

Rode 14	Rodenummer		eier		leier		Samlet	
Kategori	Nr	Ant.	Ant.	%	Ant.	%	Antall	%
Gate+sjøgrunn	nr. 1-29	29	26	52	6	12	32	64
Bakgater	nr. 30 - 39	10	10	20	8	16	18	36
Sum:	nr. 1-39	39	36	72	14	28	50	100

Kilde: Bergen kommune/Folketellingen1801

Kommentar

Tabell C. 2. 6 viser sammenhengen mellom rodenummerets geografiske beliggenhet i forhold til sentrale gateløp, kommunikasjonslinjer i rode 14.

Tabell C. 2.7. Boligvilkår etter geografisk fordeling av bygninger i rode 19 - grunnlagsmateriale for figur 4.7

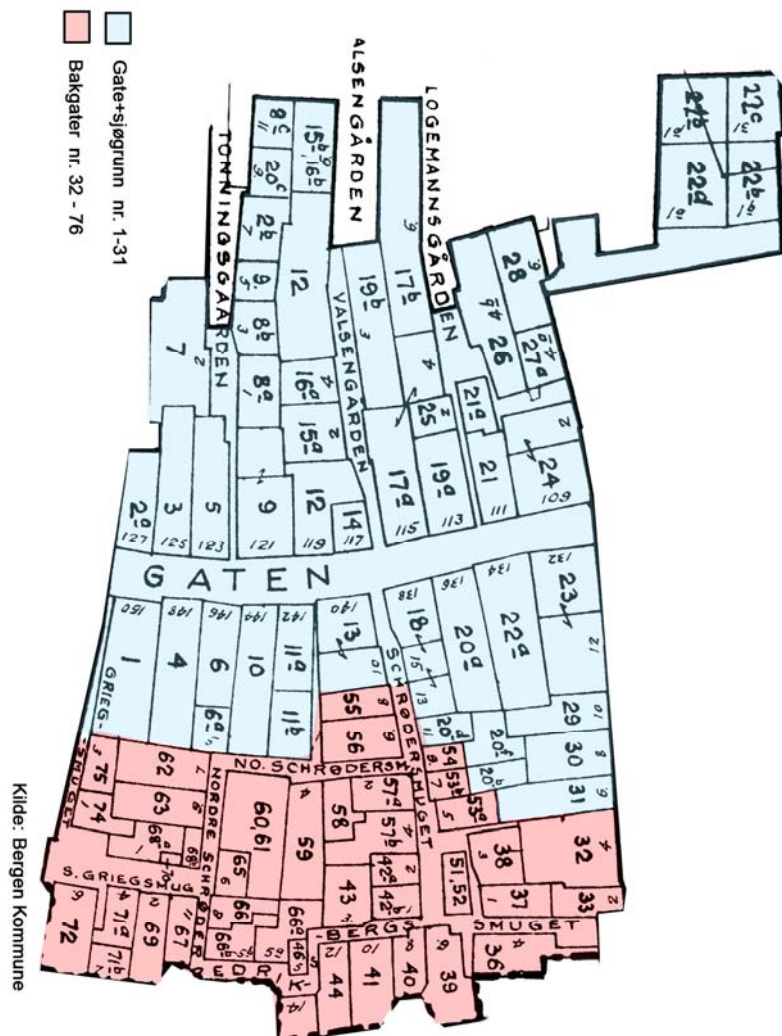
Rode	Rodenummer		eier		leier		Samlet	
Kategori	Nr	Antall	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Nedre	nr. 1-29	29	27	23	20	17	47	40
Midtre	nr. 30-46	16	13	11	9	8	22	19
Øvre	nr. 46-71	26	26	22	23	47	49	42
Sum:	nr. 1 - 71	71	66	56	52	44	118	100

Kilde: Bergen kommune/Folketellingen1801

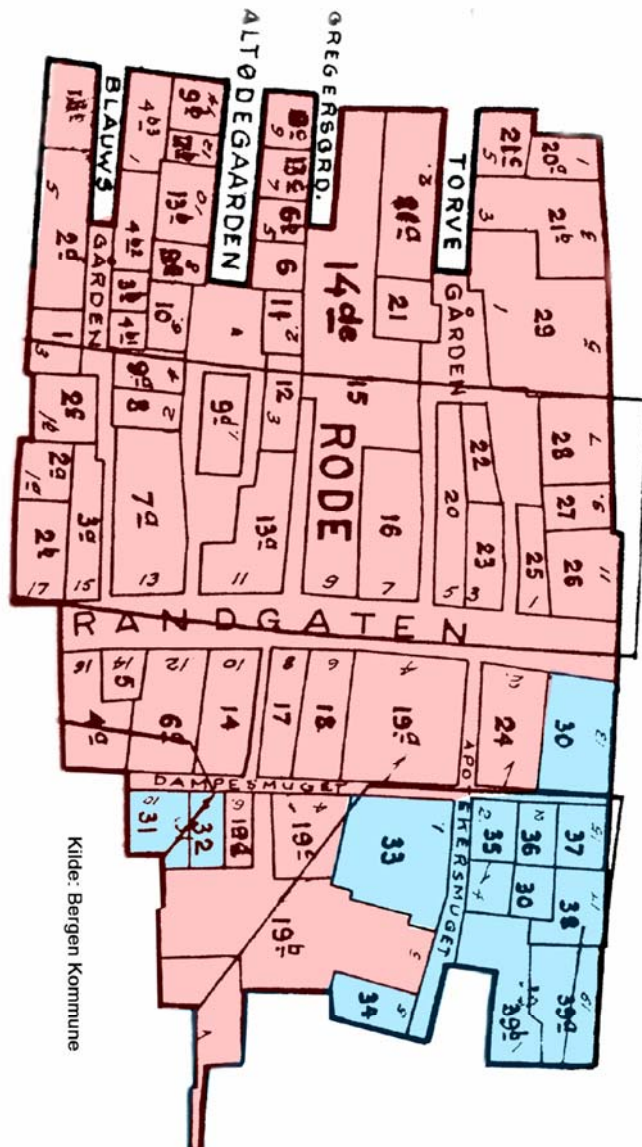
Kommentar

Tabell C. 2.7 viser sammenhengen mellom rodenummerets geografiske beliggenhet i forhold til sentrale gateløp, kommunikasjonslinjer i rode 19.





Tillegg D. 2. Rode 3 - Geografisk inndeling etter bygningsgrunnsverdier.



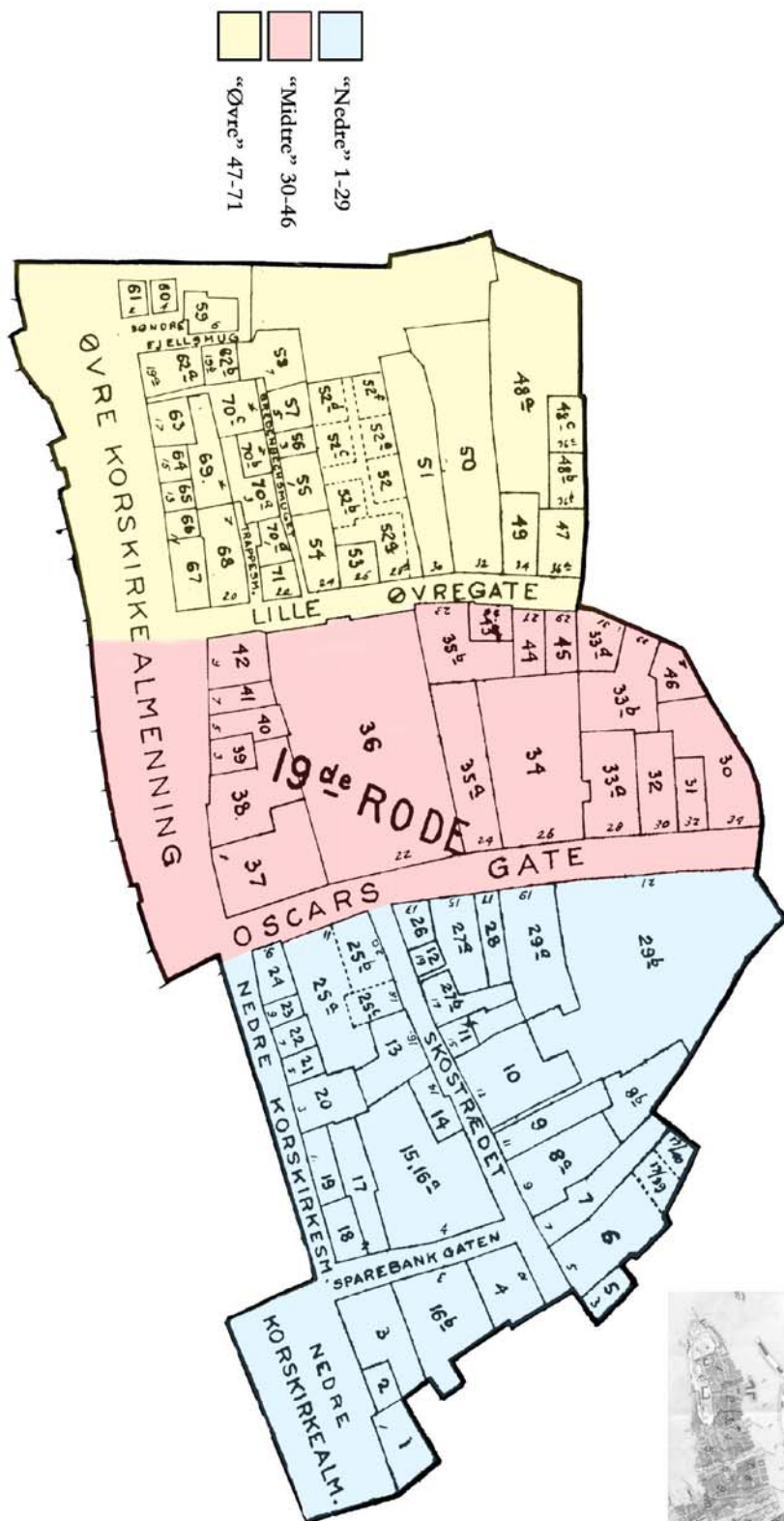
Kilde: Bergen Kommune

- gate + sjøgrunn 1-29
- Bakgater 30-39

Tillegg D. 3. Rode 14 - Geografisk inndeling etter bygningsgrunnsverdier.

Tillegg D. 4. Rode 19 - Geografisk inndeling etter bygningsgrunnsverdier.

Kilde: Bergen Kommune



E. Bakgrunnsmateriale for Diplommaterialet

E.1. Kategorisering av UBs diplomsamling

1. *Salgsbrev* - omhandler salg av (odels)grunn og bygninger.
2. *Grunnbrev* - overføring/salg av grunn eller disposisjonsrett til grunn og grunnbrev, her medfølger en forpliktelse om å betale grunnleie, sannsynligvis til Manufakturhuset, men kan også være til andre offentlige eller private aktører.
3. *Salgsbrev og grunnebrev* – salg av bygninger, ”medfølgende grunn”. Man overtar hus og grunn, men forplikter seg til å betale grunnleie.
4. *Overdragelsesbrev* – en grunneiendom eller bygning overdras fra en person til en annen, eller mellom privatpersoner og institusjoner eller det offentlige.
5. *Skjøter* – bekreftelser på salg av grunner og bygninger.
6. *Auksjonsbrev* - redegjør for den forretningsmessige siden av en auksjon hvor grunn eller bygninger eller begge deler selges.
7. *Makeskifte av grunn* - makeskifte mellom privatpersoner og makeskifte mellom det offentlige, stiftelser og privatpersoner.⁴⁸⁷
8. Annet: byggekontrakter, pantedokumenter, rettsdokumenter angående eiendomstvister m.m.

Basert på kriteriene over har jeg gjennomgått samlingen i perioden 1550-1800 og funnet 468 dokumenter vedrørende eiendomsforholdene. Avgrensingen skyldes at eldste registrerte eiendomsdokument for rodene 3 og 19 i grunnbøkene er et grunnbrev fra 1561.⁴⁸⁸

E. 2. Eksempler på eiendomsdokumenter

E.2. 1 Grunnbrev før 1700

Diplom 13. november 1676. Bergen 3. rode nr. 19

No 6 Sexten Skilling

Kiendis jeg Christen Bertelsen Kongl: Majts:
Fouget i Sundfiord, och her med for alle vitterligiør,
at efter som ieg har afkiøbt Erlig och Welforstandig
Mand Ifuer Busch, Borger udj Bergen och wanhaftig
paa Reffsør hans anpart udj hans salige Morfaders
Michel Jacobsens Huuse,siøboeder och Grunder
udj Bergen, saavell som hans Sverbroder Jacob
Michelsens och hans Børns Arfue anpart ibm: vdj
samme Huuse och Grunder, bygte och wbebøgte[?], vdj
huilchet Ifuer Busch af korter efter for
tening?, saa vit vj vare om forligte, for den Siøboed,
Nestofuenfor Ende Siøboden. Och derforuden hafr
ieg med min kierre Hustrues Ja och Sambtøcke, effter
begier, solt och afhent, till Ermelte Ifuer Busch, sambt

⁴⁸⁷ Makeskifte - bytte av en fast eiendom mot annen, formål å få samlet evt. økt sin eiendom (Norsk historisk leksikon 1990, s. 220)

⁴⁸⁸ GBB 1686, s. 138: Eldste registrerte grunnbrev for rode 19, er utstedt 1561.

hans kierre Hustrue, forne i Ende Siøbed. Saa ieg her-
 med bepligter mig, min Hustrue och Vorres Arffuinger
 fuldkommeligen at hembler? och tilstaae, Ifuer Busch
 hans Hustrue och Arfuinger, for ne tuende Nederste siø-
 boeder, och paa staaende Loffter, for huer Macns? tiltale
 som derpaa kand eller vill tale efter denn dag i nogen
 maade, Mig forbeholdene for mig och mine Arfuinger
 frj Weide till mine tre ofuen fore staaende Søbøeder
 Aft[?] er derom? vorres til forne fortening; ofer
 forne Ifuer Busches tuende Siøbøeder udj bredenn
 halftalfte[?] allen, Reiger[?] 1/16 deell: som de nu forefindes
 och Lengden med Siællanch Allene 8 maalt = 18 Allen 2 ½ qua-
 ter; [?] Hender det [?]sieg saa at ieg eller mine Arfuinge?
 blifuer til seuch[?] at bebiuge alle afsende det siømaal
 ud till manviken [?], som mig efter hafuende adkomste
 tilkommer, da schall forne Ifuer Busch och hans Arf...[?]
 niude der af till at bebiuge, eller an i dette ifuer Solt
 saa? iit om paa Maalet.....
 regnis, efter av part iche dannemand loughlig schiøn sand-
 hed. Ochsaa som ieg hafuer i[?] Grundebref for alt sahl:
 Michell Jacobsens Huusse och grunder, fra fra Gadenn och
 ud till Marbacken[?]. Saa er nu for abscheediget at for
 Ifuer Busch ch hans Arfuinger herefter schall Aarligen
 betale till mig eller mine Arfuinger penge 8 Schilling.
 gjør imod ieg eller mine Arfuinger betaller til
 Grundherren Aarligen for forne 8 S. tillige med huige[?]
 mig scelf tilkommer at betale. Som kommer mig
 och mine arffuinger till af kortning[?] udj huis gruunde
 lige der gifuis af alle grunderne; att saaleedse
 er, och wbrødelig holdes schall, som forskreffuit staar,
 diss til Witterlighed vnder dette mit Begaete[?] och
 Egen haand. Och Wanligen ombeset? Erlig och
 Welfornemme Mand hanse hansen och Jørgen Christopher-
 sen Kongl. ma: Obertoldbetienterne udj bergen
 med mig till Witterlighed at vnderschrefune,
 Actum bergen den – 13 Novembr. anno 1676.

E.2.2 Auksjonskjøte midten av 1700 –tallet

Diplom 8. april 1747, Bergen 3. rode nr. 19

No. 3 [?] Halvanden Rigsdaler
 1741 [?] kiender jeg underteignede
 Morten Olsen, Borger og Kiøb-
 mand udj Bergen det jeg
 med fri Villie og welberaad Sind
 saa og med min Huustrues Villie og sam-
 tække, till Hendes Søster Madme Martine
 salh: Otte Busches at have Transportered
 og overdraget; saasom jeg hermed fra
 mig og mine arvinger til Hende og
 Hendis arvinger aldelis Transporterer
 og overdrager Hendis Sal: Mands afgl:ne
 Otte Busches fradøde og nu af hende

beboende Huus og Grund, beroende paa
dend Syndre Aiide udj afgl:ne Rasmus
Rasmussens Søegaard, med alle dessens
tilhørende leyligheder, ogsom det nu
med Muur og nagelfast bebyggt fore
findes, liege eftter det mig paa Auction
eftter fornefnte Hendes Sal: Mand det haver
tilforhandlet. alt eftter det mig derpaa
tilforhørende og nu til Hende hermed
overleverede Auctions skiøde formeld
dedet 14 januari 1740: efttersom welbemte
min kierestes Søster Madame Martine
Sal: Otte Buuscis eftterleverske, udj be-
taelingen haver Wedtaget, selv at
vil fornøye og betale, alle de Creditorer
som slvfølgelig Hendes Sal: Mands sluttede
skiftebrefv af dato 19 augusti 1740 der-
udj eer Prioriterede panthavere, og
udj samme Eyendommen er vorden udlagt
[Side 2]

som ere Madme Bastian Gierdings for
Tinglyste Obligation af 26 Marti 1726.
Capital = 150 Rixdahler, med tillagte
Rente = 24 Rdr 4 ort 3 S, tilsamen = 174 Rd 4 ort S.
item Madm Absalom Von Erpecoms
jligemaade for Tinglyste Obligation af
dato 26 martj 1726. Capital = 150 Rdr, med
tillagde Renter = 14 Rd 7 Skil. tilsammen
Eet Hundred Fire og Sextig Rdr Syv skill:-
og Endelig for Hendes sal: Mands
til mig udgivne pante Obligation
f dato 6te augustj 1736, paa Capital
= 285 Rd 5 ort S, som er tilsammen = 31 Rdr 3 ort 14 S
af de mig derfor tillagte 262 Rdr 4 ort 8 S-
nembl: den umma = 221 Rd 1 ort 6 Shil:
som tilsammen Completterer dend
Summa som jeg mig samme Eyendomme
paa Auction tilforhandlet haver.
nem: = 560 Rixdaler Courant: og
naar da Samme betaelning af Hand
eftterkommis og præsteris, samt de
videre paagaende Rente af Bem:te
Obligationere fra ommelte skiftebevis
Dato, og jeg for dessens ansvar vor-
der befriet; tilstaar jeg hermed
det det ermelte eyendomb med dessens
tilhørende pentinentiere skal følge
bem:te min Kieristis Søster Madamme
Sal: Otte Buuhsis og Hendes arvin
ger til Fuldkommen Eyendomb,
u-igienkaldelig, af mig og mine
Arvinger, dennem jeg da jngen
[Side 3]

ydermeere Lod, Deel, Rett eller Rettighed
derudj eftterdags tilstaar at have
i nogen maade. saasom Hun og
deraf vedkommende dend aarlig
rundelege Selv fornøyer og betaler
detz til ydermere Stadfæstelse
under min Haand og Seigl
Actum Bergen d: 5 Octobr. 1741
Morten Olsen
anvist for Bergen Byetinget
f 20 april 1747

E. 2. 3 Eksempel. 3. Salgsbrev slutten av 1700 – tallet

Diplom 12. juli 1792, Bergen, 3. rode nr. 19.

No 26. [] Tolv og Een halv Rigsdaler

Jeg underskrevne

Claus Svane Borger og Skipper her i Bergen;
tilstaar og Declarerer at have solgt, skiødet og
afhændet, ligesom ieg herved fra mig og mine Arvin-
ger paa Stødet, Hr. Berent Scollay, mit eyende Waan-
huus meg tilligende Pakboeder og Loffter, underliggende
Grunde og videre vedhørende Pentinentier, beliggende i By-
ens 3die Rode del 19 paa Strand-Gadens nedre Siide uden-
for Nye Kirken i mellem Sr Friederich Logemans Huus
paa Nordre og Sr Gottfried Hellemens Huus paa Søndre
Siide. Søepakboederne bestaaende af 5 Loffter og 5 Boe-
der med Sval, lem, Samt frie Vinde, leygende paa Nordre
Siide af Waan-Huuset udi Søe-Gaarden lige ned ved
SrLogemans iboende Vaanhuus. Og da Kiøberen, Vel-
bemeldte Hr. Berent Scollay, til mif rigtig har betalt
den accorderede Kiøbe-Summa – 2499 Rd, Skriver
Fire og Tiuge Hundrede, Nie og Nittie Rigsdaler Dansk
Courant; Saa skal ovenmeldte Eyendele med alle med-
hørende Herligheder, i den Stand det eere [?] med det andet
er og forefindes, fra nu af følge og tilhøre Hr Berent
Scollay samt hans Arvinger med fuldkommen Eyen-
doms-Rett, til frie Disposition, Brug og Raadighed
i alle Tilfælde og saaledes som Eyendeelene hidetil haver
tilhørt mig, eftter Jacob von Erpecoms Hiemmelsbrev Dat:
14de Februarj, samt til lige publiceret 21de Martj 1774, og
et ældre Auctions-Skiøde herpaa, Dat. 20 Decembr. 1773 til
bemelte Jacob v: Erpecom, samt Endelig i følge een over
Eyendeelene den 16de Martj 1774 optaget lovlig Grundemaa-
lings-Forretning; hvilke 2de sidstmeldte Documenter
nøyagtig forklarende Eyendommens Beskaffenhed og bestem-
mer hvad Grundeleie, som deraf aarlig bør at svares
og er tillige med de fleere i hændehavende Hiemmels-Brev
og Documenter verleveret Kiøberen Hr Scollay.
Jeg kiender for mig og mine arvinger saaledes ingen
ydermeere Deel, rett eller Rettighed at have fra nu af
til og udi disse Eyendele, Hvilke sælges frie for Hæfttelser
og alle publique Onera samt grunde-Leyer til denne

Tiid; men forpligter mig til at være Kiøberens trygge
Hiemmæls-Mand for dettesalg imod[?] Enhver, som derover
mod Formodning, kunde 8 [?] wilde[?] Daterer Ligesom det i
[Side 2]

øvrigt paaligger Hr. Scollay for den følgende Tiid at ud-
reede Grunde-Leyerne og bestride de publique Onera
som Eyendommene vorder paateignet saa skal og Huuset
førstkommende Michaelj Flytte-Tiid af Ham kunde
antages til Brug og Beboelse, da den for Tiiden der udi væ-
rende Leyer, til bemelte Michaelj dette aar fraflytter og
ryddigiør samme. Midlertid beroer Eyendeelene fra
nu af, for Hr. Berent Scollays: som Eyers, Risico udi ethvert
Tilfælde. til Bekræftelse udstædes saaledes dette
Lovformelige Skiøde under min Haand og seigl, samt 2de
venners Underskriftt, som tilformaaede witterligheds-
vidnir herm.

Bergen 12te Julj 1792

Claus Svane

[Tilføjelse 1.]

At ingen kiøbe-Contract skriftelige Conditioner, eller noget
andet saadant Document forud, enten imellem os eller
nogen anden paa vaare Vegne, om disse Eyendommers Kiøb,
har været oprettet, Det bekræftte nu herved. Bergen ut Supra,

Berent Scollay

Claus Svane

[Tilføjelse 2.]

Til Witterlighed underskriven og forseiglen
eftter begieren

Hans Lunde Bredal Andreas Wesenberg

[Tilføjelse 3.]

publiceret for Bergen Bytings Rett den 23de July 1792, og i Byens Skiøde Bog
paa folio 405 indført testr

Sten Korz [?]

Johan Frøchen

Betalt Toe Skriver
-2Rdr frøchen

[Tilføjelse 4.]

Anviist for Bergens Byetings Rett

Bortsælgelse il Fr. dedechen.

sighlile [?] anvist inden bemt: Rets 44d?: 1806 ved Huusets Bortsælgelse

till Madsen[?] teste[?] Weselberg [?]

